الجامعة اللبنانية

كلية الحقوق و العلوم السياسية و الإدارية

العمادة

تملك الأجانب في الشركات العقارية اللبنانية

رسالة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال

إعداد

آيه بلال علاء الدين

لجنة المناقشة

الدكتورة عزّه حمد الحاج سليمان	أستاذ مشرف	رئيساً
الدكتور جورج الياس الأحمر	أستاذ مساعد	عضواً
الدكتور عارف حسن توفيق العبد	أستاذ مساعد	عضواً

2018

الإهداء:

الى بيروت أم الشرائع...

الشكر و التقدير:

بعد أن أعانني الله على الإنتهاء من رسالتي هذه، اشكر كل من كان له الفضل بعد الله في مساعدتي على إنجاز هذا البحث و أخص بالذكر :

والدي و والدتي على ثقتهم و إيمانهم بي، فأنني لو أوتيت كل بلاغة و أفنيت بحر النطق في النّظم و النثّر لما كنت بعد القول إلا مقصرة و معترفة بالعجز عن واجب الشكر.

الى الدكتورة عزّه الحاج سليمان لتفضلها بقبول الإشراف على هذه الرسالة، فقد يقف قلمي عاجزاً عن تقديم أسمى عبارات الثناء على جهودك و توجيهاتك القيّمة التي استقيتها منك شموعاً تضيء نهج حياتي و مسارها العلمي، فلكِ منّي كل الحب و التقدير.

الى الدكتور يحيى محمد ضاهر، أستاذ محاضر في الجامعة اللبنانية، على كل ما تفضّل به من توجيه أولي و إرشادات قيّمة منذ أن كانت الرسالة مجرد فكرة، فأعطاني من وقته الثمين الكثير و من وافر علمه و جهده المتميّز ما كان له الأثر الكبير في اختيار العنوان الملائم و الإنطلاق نحو العمق.

الى الدكتور جورج الياس الأحمر، لتفضله بقبول قراءة الرسالة و تقديمه المساندة و التوجيه الحسن، فلك منّي كل الشكر و الإمتنان.

الى الدكتور عارف حسن العبد، إبن بلدتي الكريمة، كل الفخر و التقدير لكونك عضواً في لجنة المناقشة، فإنها لمحض صدفة خير من ألف ميعاد.

لكم مني خالص الحب و الإمتنان

المقدمة

كرّس الدستور اللبناني حق الملكية لاسيما في المادة 15 منه، إذ نصّت على أنَ: "الملكية في حمى القانون فلا يجوز أن ينزع عن أحد ملكه إلا لاسباب المنفعة العامة في الاحوال المنصوص عليها في القانون و بعد تعويضه منه تعويضاً عادلً".

و يعتبر حق الملكية حق مقدس وفق ما أوردته كافة المواثيق و الإتفاقيات الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري (عام 1965) و العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية (عام 1966).

فلذلك، يعتبر حق الملكية حق شامل و مطلق فيرد على كافة أنواع الأموال، المنقولة وغير المنقولة، و يستطيع ان يحرزه كافة الأشخاص، سواء المواطنين او الأجانب، لكن ضمن حدود القوانين والأنظمة مراعاة للصالح العام و المصلحة الإقتصادية الوطنية.

ويُعتبر القانون العقاري من أهم القوانين المدنية، ما يُعتبر العمود الفقري لجميع القوانين الداخلية التي ترعى الحقوق الخاصة كحق الملكية..فالملكية العقارية تحتل الأبرز بين الملكيات، على الرغم من إزدياد دور بعض المنقولات ذات القيمة المرتفعة في العصر الحاضر، كالملكية الفكرية و ملكية أسهم الشركات المتعددة الجنسيات. و يعود ذلك الى تجذًر اهمية الملكية العقارية و امتدادها عبر التاريخ، و الى القيمة المعنوية و الاجتماعية التي يمثلها امتلاك العقار، إضافة الى قيمته المادية.

و يُعتبر التملك عادة ثمرة للعمل، لذا ينبغي ان يكون متاحا للأجانب كما هو بالنسبة للمواطنين، سواء في المنقول أو العقار، على ان بعض الدول تُحظر بصفة مؤقتة أو دائمة على الأجانب تملك العقارات و خاصة الأراضي الزراعية، و لا يُعتبر هذا الحظر مشروعا من الناحية الدولية الا اذا كان ثمة خطر حقيقي على الكيان أو الثروة القومية[1].

---

[1] أحمد (مسلم)، موجز القانون الدولي المقارن في مصر و لبنان، دار النهضة العربية، 1996، ص270

و بالفعل، إهتم المشرع اللبناني بالملكية العقارية على مر التاريخ نظراً لإرتباطها الوثيق بمبدأ السيادة. فكون أرض الوطن ليست حكراً على أبناءه فقط، لذلك كان للأجانب حصة من هذه البقاع نتيجة إبرام إتفاقيات و عقود لتتناول تملك أجزاء معينة من أراضٍ زراعية للإنتفاع بها و إستغلالها، أو عبر الحصول على تراخيص للسكن أو للإستثمار. لذلك مرَ التطور التشريعي و المتعلق بموضوع ملكية الأجانب للأراضي و العقارات بعدة مراحل و هي :

- مرحلة القانون رقم 110 لعام 1959
- مرحلة القانون رقم 10740 لعام 1964
- مرحلة المرسوم رقم 11614 لعام 1969

مرحلة القانون رقم 296 لعام 2001

و في هذا الصدد إتجه الفقه و القضاء الى النظر في حق الملكية عللى انه وظيفة إجتماعية لا حق مطلق. و يرجع الفضل في ذيوع هذه النظرية الحديثة الى الفقيه الفرنسي (Duguit)، فقد أعلن في محاضرة له ان الملكية ليست حقا بل وظيفة إجتماعية، فالمالك أي الحائز لثروة ما، يضطلع بحكم حيازته لهذه الثروة برسالة إجتماعية وتكون أعماله كمالك في حمى القانون طالما انه ملتزم حدود هذه الرسالة[2].

و في الآونة الأخيرة شغلت العقارات معظم رجال القانون و السياسة و الأعمال و حتى عامة الناس، ذلك لأن تجارة العقارات إتخذت أشكالا مختلفة لكي تظهر بمظهر قانوني لا شائبة فيه، و لأن القانون سمح للأجانب بتملك ثلاثة آلاف متر مربع دون حاجة الى ترخيص مسبق مشترطا ان يقام عليه بناء ضمن خمس سنوات و الى ضرورة الحصول على ترخيص من مجلس الوزراء كلما زادت النسبة عن تلك المسموح بها، تاركا بدوره ثغرات عديدة يُنفذ من خلالها الكثيرون عمليات إلتفاف و تحايل على أحكام القانون، مما بدوره أدى لتملك الأجنبي مساحات تفوق بكثير الحد الأقصى

---

[2] د. شاكر ناصر (حيدر)، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، بغداد، 1969، ص 190 وما يليها

المسموح له، و هذا بدوره يهدد أرض الوطن من ان تصبح بأغلبيتها بايدي أجنبية، مما ينعكس سلبا على سيادة الدولة، عبر محاولات متكررة و خفية لإنتزاع إقليمها منها.

و بالفعل فقد ساهم النظام الإقتصادي الحر و السرية المصرفية و عدم الإستقرار السياسي و الأمني في الدول المجاورة، في تدفق الأموال الى المصارف و الشركات اللبنانية، فكان للتجارة ان إزدهرت و كان للعقار النصيب الأوفر من هذا الإزدهار.

هذا و قد وفّر البرلمان الدوافع و الحوافز للإستثمارات الأجنبية عبر تبسيط القيود القانونية على ملكية الأجانب للعقارات و ذلك من خلال أحكام القانون رقم 296 تاريخ 3\4\2001 [3] بحيث أدخل تعديلات جوهرية ومرنة على القانون الصادر بمرسوم تحت رقم 11614\1969. مما أدى الى تبلور الشركات العقارية اللبنانية التي تصدر أسهما إسمية و تعرضها للإكتتاب لا سيما من قبل الأجانب أصحاب الرساميل الضخمة و الوفيرة، كل هذا مع العلم ان ملكية السهم تعطي للمالك حقا متمثلا في تملك رأس المال عند التصفية، مما بدوره قد يجعل الأجانب مالكين فعلين للعقارات موضوع الشركات العقارية المكتتب باسهمها. فمن هنا يحصل الإلتفاف على احكام القانون عبر إتباع سلسلة من الإجراءات المعقدة والمستترة تحت الغطاء القانوني لها للوصول الى الهدف المنشود.

و بالفعل فقد تكرّس هذا الواقع في المجتمع اللبناني لا سيما عند بروز إشكالية تأسيس سندات الجي دي أر على الأسهم في مشروع صنين زينة لبنان، مما أثار العديد من الجدل القانوني لا بل السياسي و الإعلامي. و سنعرض لذلك بالتفصيل ضمن مبحث خاص في متن رسالتنا. و كذلك سنتطرق لإشكالية أسهم شركة سوليدير ذات الطابع الخاص و السماح للأجانب بالإكتتاب بها في حدود معينة ضمن مبحث مستقل.

---

[3] القانون المعدّل لأحكام المرسوم رقم 11614\1969 المتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية.

فسنسعى لتسليط الضوء على هذا الواقع في ظل التجاذبات السياسية و إرضاء أطماع رجال المال و الأعمال لتحقيق مصالح شخصية، غير آبهين بقساوة الواقع المعاش و تداعياته السلبية على العقارات و ملكيتها في لبنان، محاولين قدر الإمكان دراسة الموضوع من كافة جوانبه الدستورية و القانونية.

و من هنا سنطرح إشكالية أساسية مفادها، انه في ظل وجود المبادئ الأساسية التي تكرّس حق الملكية لكل شخص لبناني أم أجنبي، و لا سيّما في النظم الإقتصادية الليبرالية و التي قوامها الإنفتاح التجاري و الإقتصادي على حد سواء، فكيف للقضاء الوطني و الذي يعتبر الحارس الأول لحماية و احترام حقوق و حريّات الناس كافة دونما تمييز ان يبطل بعض الأعمال القانونية المتعلقة بتملك الأجانب في لبنان و ان اتخذت الشكل القانوني المفروض ظاهرياً لصحتها؟

و كيف يمكن لقواعد التجارة الدولية و التي تعتبر نظام قائم بذاته، لا سيما في الآونة الأخيرة، ان تحل محل القضاء الوطني لتشرّع و تجيز ما لم يمر عبر محاكمنا الوطنية؟

لا بل كيف يمكن تحقيق الضمانات الإقتصادية الوطنية المتعلقة بالثروة العقارية بمقابل الحريات التجارية الليبرالية؟

و الى أي مدى جاء نظام الإستثمار المالي متوافقاً مع القيود الإلزامية لتملك الأجانب في قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية؟

لهذا إرتأينا أن نقسم متن رسالتنا إلى قسمين أساسين، إذ سنبدأ بالآليات القانونية لتملك الأجانب في الشركات العقارية (القسم الأول)، و من ثم سنعرض الآليات العملية لتملك الأجانب في القطاع العقاري اللبناني (القسم الثاني).

القسم الأول: الآليات القانونية لتملك الأجانب في الشركات العقارية

إن الإيمان بالإنفتاح الإقتصادي و التجاري و تشجيع الإستثمارات الأجنبية أحدث تحولا هائلا فيما

يتعلق بالسياسات التشريعية المحلية إزاء القيود المفروضة على تملك الأجانب للأموال الثابتة و المنقولة[4].

و تنبع أهمية هذا الموضوع من مدى حق الأجنبي في التملك و الذي يُعد من الموضوعات المهمة و الجوهرية في مركز الأجانب و مع ذلك يتناولها فقه القانون الدولي و الخاص بقليل من التعمق بالرغم من كونها بمثابة مرآة تعكس مدى الإرتقاء الذي بلغه المجتمع الدولي في معاملة الأجنبي، و في الواقع ان جميع القواعد القانونية الخاصة بعلاقات مع الأجانب هي قواعد تحدد في نفس الوقت مركزهم القانوني في الدولة[5] .

و بالفعل، يُعتبر إقليم الدولة الأصلي و الإعتباري مسألة مهمة و يُشكل المساس به تعدي واضح على السيادة. كما له أهمية كبيرة من الناحية الدولية (القانون الدولي) نظرا لأنه أحد عناصر وجود الدولة (الإقليم و الشعب و السلطة) و هو بدوره يُحدد نطاق ممارسة الدولة لسيادتها. و عليه، يُجسد الإقليم مستودع أو خزان الشعب، بما يحتويه من ثروات و موارد يُمكن إستثمارها في اي وقت.[6] و حفاظا على هذه الثروات و صونا لكيان وحقوق و سيادة الدولة، لا بد من ان تكون الملكية بيد وطنيين كي لا تُسلب أرضهم منهم .

---

[4] عبد المنعم موسى (ابراهيم)، الإعتبار الشخصي في شركات الأموال و قانون تملك الأجانب للعقارات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 275

[5] – com. 22oct .1969.Rev.societes 1970,p 228.cass
Y.Loussouarn "Droit" international Prive"2ed, Dalloz, Paris.1980\753 "L, expression condition des étrangers recouvre un domaine très vaste en effet,toutes les règles juridiques propres aux relations des étrangers déterminant leur condition ".

[6] عبد المنعم موسى (ابراهيم)، مرجع سابق، ص276

و الإتجاه الغالب في القوانين العربية هو تقييد حق تملك الأجانب للعقارات، لأن إعطاءهم هذا الحق دون قيود من شأنه أن يُسهل لهم تملك قدر كبير من ثروة البلاد العقارية، مما يؤدي بدوره لتداعيات خطيرة على المستوى الوطني و الإقليمي. لذا فالأمر الطبيعي أن تقيِّد هذه الدول ملكية الأجانب [7] لما فيه من إحترام للسيادة الوطنية. و سيتم دراسة هذا القسم ضمن فصلين أساسيين، إذ سنتناول المبادئ القانونية التي ترعى تملك الأجانب للأموال غير المنقولة في لبنان (فصل أول)، و من ثم جزاءات مخالفة شروط تملك الأجانب (فصل ثاني).

الفصل الأول: المبادئ القانونية التي ترعى تملك الأجانب للأموال غير المنقولة في لبنان

لقد كانت الأفراد قديما تعيش على شكل جماعات دينية ثم أخذت تعيش على شكل جماعات إقليمية، و لقد أنكرت هذه الجماعات حقوق أولئك الأفراد الذين هم خارج الجماعة[8].اي انها لم تعترف لهم بالشخصية القانونية كما يصطلح عليها في الوقت الحاضر.

كان الأجنبي يتعرض لمعاملة غير إنسانية و يتم التعامل معه على انه عبد يتم التصرف به بيعا و شراء كما تُستباح حرماته، كرامته و حياته[9]. و استمر هذا الوضع الى ان أُعترف للأجنبي بحق الدخول و الإقامة بموجب نظام الضيافة، حيث بدأت ملامح توفير الأمن على نفسه و ماله. إلا أنه لم يُعترف له بممارسة الحقوق كحق التملك و الزواج و ما الى ذلك من تصرفات قانونية[10].

---

[7] د. رمضان (ابو السعود)، الوسيط في القانون الزراعي، الطبعة الأولى، 1990، ص 220

[8] د. علي(جعفر) و د. غالب(فرحات)، تاريخ القانون، بيروت،2011، ص 11

[9] Western mark : Pierre André TAGUIEFF, l’origine et le développement des idées morales, paris 1928, TI p..381

[10] د.علي (جعفر)، مرجع سابق،، ص 12

ففي عهد الرومان بدأت النظرة للأجنبي تتحسن منذ تشريع قانون الشعوب كان ينظم و يحكم العلاقات القانونية بين الأجانب و كذلك بينهم و بين الرومان[11]. و مع ضعف دور الإقطاع في الحياة السياسية و الإقتصادية تحسَّن وضع الأجنبي، كما استطاعت الشعوب في عدة بلدان ان تحد من سلطات الملك و قيَّدتها. وكان ذلك تحت تأثير أفكار بعض الفلاسفة و منهم جان جاك روسو، جون لوك، و شارل لوي دي سيكوندا المعروف باسم مونتيسكيو و ما طرحوه من سلطات الحكام و حقوق و حريات المحكومين في ضوء نظرية العقد الإجتماعي التي طرحها روسو[12]. وقد أثمرت هذه الجهود لصالح حقوق الإنسان و حرياته ,فسجّل على شكل وثائق كإعلان حقوق الإنسان و المواطن الفرنسي لعام 1789 و إعلان حقوق الإنسان الأميركي لعام 1787، كما تطورت تلك المفاهيم الى ان وصلت الى ما هي عليه في الوقت الحاضر. حيث أقرت الجمعية العامة للأمم المتحدة في10\12\1948 الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، كما أقرت فيما بعد العهدين الدوليين، الأول للحقوق المدنية و السياسية و الثاني للحقوق الإجتماعية والإقتصادية و الثقافية. و قد تم إنشاء مجلس حقوق الإنسان بقرار من الجمعية العامة للأمم المتحدة تحت رقم 60\250الصادر في 3 نيسان 2006 في جلستها العامة، الأربعاء 15 آذار – 2006 نيويورك. و لقد أكدت الجمعية العامة للأمم المتحدة في قرار إنشاء المجلس على خصائص لحقوق الإنسان تتمثل بما يلي :

---

[11] د. إبراهيم عبد العزيز (شيحا)، الوجيز في النظم السياسية و القانون الدستوري، الدار الجامعية، بيروت، 1995، ص 93 و ما يليها.

[12] جاء في كتاب" فلسفة الحق"، د. محمد سليمان (الأحمد)، بيروت، منشورات زين الحقوقية، لم يذكر تاريخ النشر ما يلي :

" أشار جون لوك، واضع فلسفة حقوق الإنسان، و أول من أبرز بجلاء نظرية العقد الإجتماعي من بين رواد الفكر السياسي الحديث، و ذلك عندما تصدى لتنفيذ آراء هوبز. فقد إتفق في كتابه "حول الحكم المدني" عام 1690، مع "هوبز" ان هناك حياة بدائية يحميها القانون الطبيعي و الذي يمنع إعتداء الأفراد على بعضهم البعض، و يضمن تمتع الأفراد بكامل حقوقهم و حرياتهم. و في هذا الصدد، كان جان جاك روسو ينظر الى سيادة الدولة على انها معيار لكرامتها و شموخها و رمزاً لإستقلالها، فهي سيدة نفسها و ليس لأي جهة مهما كانت ان تمارس إرادتها على هذه السيادة."

جميع حقوق الإنسان عالمية وغير قابلة للتجزئة و مترابطة و متشابكة و يعزز بعضها البعض و أن يعامل وفقها الإنسان أينما كان معاملة عادلة و منصفة[13].

و بالفعل، جاءت كذلك التشريعات اللبنانية لتؤكد ما اقرته الجمعية العامة للأمم المتحدة و العهدين الدوليين. فبعد ان استعرضنا مراحل التطور التشريعي المتعلق بملكية الأجانب في لبنان ضمن المقدمة العامة، لم يسعنا سوى القول بأن المشرّع اللبناني لم يتناول مسألة تنظيم و تحديد هذه الملكية فقط، بل إهتم بوضع بعض المحظورات و الضوابط لامتلاكها، خصوصا لجهة تملك الأجانب. فجاء قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان الذي وضع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم 11614 عام 1969 والذي أُلغي بموجب المرسوم الإشتراعي رقم 32 (تاريخ 23\3\1985)، و عُدّل بموجب القانون المنفذ بالمرسوم رقم 5131(تاريخ 19\3\1973)، و بموجب القانون رقم 296(تاريخ 3\4\2001) ليتناول أبرز الأحكام التي ترعى تملّك الأجانب للعقارات في لبنان و الجزاءات المترتبة على مخالفة هذه الأحكام الإلزامية.

و لكن قبل التطرق الى أحكام هذا القانون، و التعمق بها، سنعمد إلى تسليط الضوء على مفهوم الأجنبي في الأنظمة العقارية و من ثم عرض لحق اللاجئ في التملك كون حق الملكية هو حق شامل، مطلق وعام. و هذا ما سيتم عرضه تحت عنوان مفهوم الأجنبي في الأنظمة العقارية (مبحث أول)، و من ثم شروط تملك الأجنبي للحقوق العينية العقارية (مبحث ثانٍ).

المبحث الأول: مفهوم الأجنبي في الأنظمة العقارية

تعتبر مسألة تحديد الشخص الأجنبي من نتائج موضوع الجنسية لأن الأخيرة هي معيار التمييز بين الوطنيين و الأجانب. فهي التي طرحت المفهوم المخالف للوطني الا وهو الأجنبي، و بأثره ظهر موضوع المركز القانوني للأجانب أو حالة الأجنبي عند تواجده خارج دولته نسبة للوطني .

---

[13] د. ابراهيم دسوقي (أباظة) و د.عبد العزيز (الغنام)، تاريخ الفكر السياسي، منشورات دار النجاة، بيروت، 1973 ص13 و ما يليها

فالجنسية هي العلاقة السياسية والقانونية التي تربط الشخص بالدولة. و بالفعل عرًفتها إحدى المحاكم اللبنانية "بتقرير رابطة سياسية أو قانونية بين الفرد و الدولة تستند الى أحكام قوانين الجنسية[14].

و هي ترتبط بالسيادة و تعبًر عن تواجد الدولة، كما ترسم حقوق و التزامات أفرادها، و مراكزهم القانونية، لتمييزها عن مراكز و أوضاع أخرى تعود الى الأجانب، و لكون جنسية الشخص لها أثر غير مباشر على موضوع السيادة الإقليمية للدولة على أراضيها، فلذلك يقتضي التوسع بمفهوم الأجنبي كونه يفتقر الى الجنسية اللبنانية، مما يجعله عرضةً للعديد من القيود و الأحكام الآمرة للقوانين اللبنانية، لا سيما تلك التي ترتبط بحق التملك، كونه من الحقوق الأساسية التي أولاها المشرع حماية خاصة لما لها من تداعيات على أرض الوطن.

و للإستفاضة أكثر بماهية الأجنبي في الأنظمة العقارية، سنتطرق إلى عرض مطلبين، إذ سنبدأ بمفهوم الأجنبي كشخص طبيعي (مطلب أول) و من ثم سنعرض لمفهوم الأجنبي كشخص إعتباري (مطلب ثانٍ).

المطلب الأول: مفهوم الأجنبي كشخص طبيعي

الشخص الطبيعي هو ذاك الإنسان الذي وهبه الله نعمة العقل كي يستطيع بموجبها أن يكون موضع مساءلة قانونية، فمن هنا برزت مسألة الأهلية المدنية و التي تتمثل بمقدرة الشخص على تحمل موجبات قانونية و الحق في التمتع و ممارسة سائر الحقوق. فكل انسان هو شخص لأنه أهل للتمتع

---

[14] إستئناف جبل لبنان، غرفة أولى رقم 190 تاريخ 16\6\1972، العدل، سنة 1973 ص 101. و في قرار آخر رقم 58، الصادر بتاريخ 10\10\2013، منشور في صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2013، ص 332. "مفاده وجوب تفسير قانون الجنسية تفسير ضيق دون التوسع إجتهاداً في هذا التفسير باعتباره قانون خاص متعلق بالنظام العام، مما يوجب تفسير مواده تفسيراً ضيقاً ضمن حدود عبارة النص".

بالحقوق و تحمل التزامات، بل ان الطفل و المجنون لهما ايضا شخصية قانونية رغم انعدام الإرادة و الإدراك لديهما[15].

على انه اذا كانت الشخصية القانونية تُثبَت لكل إنسان في الوقت الحاضر، و انه هو وحده الذي يمكن ان يكتسب الحقوق و يتحمل الموجبات، إلا أن نطاق شخصيته يتأثر بمجموعة صفات تُحدد حالته، فنطاق الشخصية يختلف مثلا تبعا ما إذا كان الشخص مواطنا أو أجنبيا، بحيث يتمتع المواطن بحقوق في بلده، تعلو تلك التي يتمتع بها الأجنبي في ذات البلد الذي يقيم فيه. فلو أخذنا حق الملكية العقارية، لوجدنا ان اللبناني يحق له التملك دون التقيّد بأي حدود و نسب تتعلق بالمساحة المرغوب بتملكها. اما الأجنبي فيبقى خاضعاً للقيود و النسب المفروضة عليه في قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية.

و بما ان الشخصية القانونية ترتبط إرتباطا وثيقا بالأهلية، فيُعتبر أهلا للإلتزام و بالتالي للتعاقد، كل من بلغ سن الرشد، بينما توضع قيود على تصرفات عديم الأهلية (كالمجنون،المعتوه، السفيه، ذو الغفلة و كذلك المحرومين من حقوقهم المدنية بموجب حكم جنائي)[16].

و للإحاطة بهذا الموضوع سنتطرق الى حالة الشخص الطبيعي الأجنبي بشكل عام (فقرة أولى) ومن ثم سنعرض للاجئ في ميزان المعاملة بالمثل (فقرة ثانية).

---

[15] إستئناف مدنية،جبل لبنان، الغرفة الثالثة، قرار رقم 9، تاريخ 14\5\1947، ن.ق، 1948، ص 530 أعتبرت انه لا تُعتبر تصرفات العاقد الذي ليس هو في حالة جنون معلنة قضاء، باطلة و كأنها لم تكن، إلا إذا ثبُت ان العاقد كان مجنونا عند إجرائها. أما العقود التي يجريها غير المجنون، كضعيف الإرادة أو العقل، فهي قابلة للإبطال.

[16] مصطفى (العوجي)، العقد، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،2007، ص 110

الفقرة الأولى: حالة الشخص الطبيعي الأجنبي بشكل عام

نصت المادة الأولى من القانون رقم 10عام 1962[17] "يُعد أجنبيا بالمعنى المقصود و بهذا القانون كل شخص من غير التابعية اللبنانية." و عليه، ان كل شخص طبيعي لا تربطه رابطة المواطنية بالبلد المقيم فيه، يُعتبر أجنبيا.

و **المواطنة** بالفرنسية Citoyenneté : تعني الفرد الذي يتمتع بعضوية بلد ما، و يستحق بذلك ما ترتبه تلك العضوية من امتيازات. و في معناها السياسي، تُشير المواطنة إلى الحقوق التي تكفلها الدولة لمن يحمل جنسيتها، و الالتزامات التي تفرضها عليه، أو قد تعني مشاركة الفرد في أمور وطنه، و ما يشعره بالانتماء إليه.[18]

و عليه، هناك رابط وثيق بين المواطنية و الجنسية، فالجنسية تمنح حاملها صفة المواطنة و الولاء لدولة ما، كونها النظام القانوني الذي يضمن تحديد ركن الشعب في الدولة. و يقول الفقيه الفرنسي باتيفول :"أنَ الجنسية هي تشريع يعطي للفرد حالة أو صفة ينتج عنها مفاعيل في القانون الخاص و القانون العام. و أولى هذه المفاعيل هي ان يصبح الشخص أهلاً للحقوق و ما ينتج عن ذلك في الحقل العام كالحقوق السياسية و سواها في الحقل الخاص، القيام ببعض التصرفات الخاصة بالمواطنين دون الأجانب[19].

---

[17] قانون تنظيم الدخول الى لبنان و الإقامة فيه و الخروج منه، 10 تموز 1962و مُعدل بموجب القانون رقم 173 تاريخ 14\2\2000

[18] Fisherjs, Scan of Laissez-passer issued by the United Nations, 5 May 2007 (original upload date), Transferred from en.wikipedia to Commons by Zeugma_fr using CommonsHelper

[19] باتيفول: القانون الدولي الخاص، باريس، 1981، الطبعة السابعة، الجزء الأول، ص 69 . (إنَ هذا الفقيه خالف سائر الفقهاء الذين أدخلوا الجنسية في فرع القانون العام).

و بالفعل تترتّب على الجنسية صفة مواطن citoyen و تنتج عن هذه الصفة آثار عدّة سواء ذلك في الميدان الدولي أم في الميدان الداخلي[20]. ففي الميدان الدولي لا يتمتع بالحماية الدبلوماسية لدولة ما إلا الأشخاص الذين يحملون جنسيتها. كما إنهم وحدهم يتمتعون بالمزايا التي تترتب على المعاهدات التي تبرمها تلك الدولة لفائدة مواطنيها مع دول أخرى .

و في الميدان الداخلي يملك المواطن من الحقوق مالا يملكه الأجنبي. فاللبناني، بصفته وطني و مواطن ما، له الحق في الإستقرار بشكل دائم في لبنان إلى جانب تمتعه بالحقوق السياسية و تعاطي بعض المهن و التمتع ببعض الحقوق، كإمتلاك الأراضي و الإستثمار و الإنتفاع بها.

و تجدر الإشارة إلى أنَ محكمة التمييز اللبنانية قضّت بأنَ:" قانون الجنسية هو قانون خاص و يتعلق بالإنتظام العام و قد شرّعت مواده لحالات خاصة و أوضاع خاصة محدودة يجب تفسيرها تفسيراً ضيقاً ضمن حدود عبارة النص، و لا يجوز للقاضي التوسّع إجتهاداً في هذا التفسير لكي يحمّلها ما لا يسعها أن تتحمّله أو أن يدخل مفهومها أوضاعاً أو حالات أخرى لم تشرّع من أجلها..."[21]

لذلك، لا يُعتبر الشخص الأجنبي من التابعية اللبنانية كونه لا يحمل جنسية هذا البلد. إلا أنَ ذلك لا ينفي إعطاء الأجنبي في لبنان حق التمتع بحقوقاً موازية نوعاً ما لتلك الممنوحة للشعب اللبناني لكن ضمن حدود القوانين و الأنظمة المرعية الإجراء، حفاظاً على المصلحة العامة و السيادة الوطنية.

الفقرة الثانية: اللاجئ في ميزان المعاملة بالمثل

مبدأ المعاملة بالمثل يحتمل الكثير من المعاني و المصادر و التقنيات التطبيقية، لذا لا يمكن حصره في إطار محدود أو بيانه من منطلقات معينة. و عندما خُصص له البعض القليل من

[20] جوزيف (كرم)، الجنسية اللبنانية بين القانون و الواقع، عام 1993، بيروت، لم يُذكر تاريخ النشر، ص 16

[21] تمييز مدنية، الغرفة الثانية، القرار رقم 15، 21 كانون الأول 1984، العدل، عدد2، 1985، ص 201. و القرار رقم 58 بتاريخ 10\10\2013، المحكمة عينها، سابق ذكره.

دراسات أو أطروحات مستقلة خارج لبنان و العالم العربي، لم يستطع معالجته بالشمولية و الدقة في آن[22]، لعدم التمكن ضمن مؤلف واحد من استيعاب تشعباته، لا سيما لجهة مصادره و مواضيعه و مكامن تنفيذه و أصولها.

فمن المعلوم ان سبب الموجب في العقود المتبادلة هو الموجب المقابل[23]، و قياسًا على هذا المنوال يسعنا القول ان مبدأ المعاملة بالمثل في العلاقات الدولية أشبه بسبب الموجب في العلاقات المدنية بين الأفراد داخل المجتمع. و بما أن موضوع بحثنا ينصب حول وضع اللاجئ في لبنان تجاه هذا المبدأ، فلذلك سنقصر البحث حول هذا الإطار.

و اللاجئ بحسب معاهدة "جنيف" المؤرخة في 28 تموز 1951[24]، هو الشخص الذي يوجد خارج البلد الذي يحمل جنسيته أو خارج محل إقامته المعتاد، و الذي يخاف الإضطهاد و بالتالي العودة، بسبب دينه أو عرقه أو جنسيته او انتمائه الاجتماعي أو آرائه السياسية، الأمر الذي أفقده الشعور

---

[22] إن الفقيه الفرنسي "إمانيال ديكو" Emmanuel Decaux حاول في كتابه "la Réciprocité en droit international" الذي صدر عام 1980 والذي كان الوحيد من نوعه في ذلك الوقت , وفي المواضيع التي تناولها ,انطلق من الموجبات , نشأة و تنفيذا و عقابا أو جزاءات ,فقسّم كتابه الى ثلاثة أقسام: "la réciprocité dans la création des obligations ; la réciprocité comme condition spécifique de l'exécution des obligations ;la réciprocité dans la sanction des obligations" و هذا التقسيم لا يبدو كافيا للإحاطة بالموضوع ,حتى وان وجدنا داخل العنانوين ,أطرا أوسع مما تحمله من معانٍ. (يراجع مؤلف: Emmanuel Decaux –Paris –Librairie générale de droit et de jurisprudence–1980).

[23] المادة 195 من قانون الموجبات و العقود، و هلا (العريس)، محاضرات في مادة الموجبات و العقود، الجامعة اللبنانية، بيروت،2014، ص 55. و بنفس المعنى د. عاطف (النقيب)، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، ص 337

[24] محكمة الدرجة الأولى، جبل لبنان، الغرفة الثالثة، القرار رقم 163، 22\5\2008، منشور في العدل، عدد 4،2010. و قرار رقم 172\2010، المحكمة عينها، الغرفة الخامسة، 10\6\2010، منشور في العدل، عدد 4،2010.

بالأمان وجعله يتحسّس الخطر الجدّي في بلده الأم مما حمله الى الرحيل منه و الخوف من العودة اليه.

و هذا ما ينسجم مع بروتوكول "نيويورك "المؤرخ في 4 تشرين الأول 1967 الذي سعى بتحديد نظام اللاجئين. و إن الدول المعنية بالمعاهدة و البروتوكول ملزمة بتأمين المأوى للاجئين و ممنوع عليها إعادتهم قصرا الى البلد الذي هجروا منه.

أما عديمو الجنسية (Apatride – Statelessness) فهم في الاساس الأشخاص المجردون من جنسيتهم أو عدم حيازتهم لأي جنسية منذ ولادتهم[25]. و قد تجتمع في الشخص عينه صفة اللاجئ و منعدم الجنسية حين يضطر هذا الأخير لترك البلد الذي كان يقيم فيه بشكل مستقر و مستمر.

أما فيما يتعلق باللاجئين الفلسطينيين، بعد صدور القانون رقم 296\2001 الذي نصّت الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على عدم جواز تملك اي حق عيني من أي نوع كان لأي شخص إذا كان هذا التملك يتعارض مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين، سارعت المحاكم الى التأكيد على انّ هذا النص يجب ان يُطبّق بصراحة على الفلسطينيين دون سواهم، فألغت عقودا لم تسجّل بعد، و حظرت تسجيلات العقارات على اسم فلسطينين، و فسّرت النص بالمعنى الضيق[26]. فقراراتها تلك أربكت كل فلسطيني يودّ قيد أي حق عيني عقاري سواء ناتج عن إرث أو عن إيصاء أو حتى ما يتعلق بتأمين أو رهن عقاري، بالنظر الى الهاجس الذي انتابه من قرارات المحاكم، الموازي للهاجس اللبناني الفلسطيني من التوطين. فأمست عبارة اكتساب حق عيني عقاري و إن كان محدود جدا مرادفة لعبارة التوطين معنى و مبنى. و بالعودة الى أحكام الدستور اللبناني نصّت الفقرة (ط) من مقدمة الدستور

---

[25] خليل(الدحداح)، مرجع سابق، ص 24

[26] تُراجع الأحكام و القرارت الآتية : القرار الصادر عن القاضي المنفرد المدني في "صيدا" بتاريخ 14\10\2010 – الناظر في الدعاوى العقارية، العدل، 2012، العدد الأول، ص 411 و ما يليها.

و القرار الصادر عن محكمة التمييز المدنية، الغرفة التاسعة، رقم 7، بتاريخ 29\1\2009 و المنشور في العدل لعام 2010 العدد الأول صفحة 179 و ما يليها.

اللبناني لعام 1990 في إتفاق الطائف على ان: "لا تجزئة و لا تقسيم و لا توطين." و عليه، تتمتع المقدمة بالقوة الالزامية كونها جزء لا يتجزء من صلب الدستور. فالمجلس الدستوري في فرنسا حسم هذا الموقف في قراره الشهير[27]حول حرية الإجتماع و تأكيده ان مقدمة الدستور الفرنسي تُعتبر جزءا لا يتجزأ من الدستور ذاته. فلذلك أن كلمة توطين تعني العمليات التي يراد منها تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لمجموعات متنقلة من السكان توصف بعدم الاستقرار لأسباب متعددة تختلف بين حين وآخر، تبعاً لطبيعة الشروط الاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها هذه المجموعات. و يرتبط هذا المفهوم أحياناً كثيرة بتعبير «الاستيطان» الذي يهدف إلى إحلال مجموعات سكانية ذات انتماء عرقي أو مذهبي محدد، بدل المجموعات السكانية التي توارثت المكان منذ عصور طويلة.

و أكّدت محاضر مجلس النواب في مناقشة تعديل قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان بموجب القانون رقم 2001\296، على عدم جواز تملك الفلسطينيين الحقوق العينيية العقارية في لبنان لتعارضه مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين[28]. حيث ورد ان هناك إجماعاً وطنياً، كرّسه إتفاق الطائف و كرّسه الدستور على رفض التوطين، و ان كلمة "لا توطين"لا تعني الباكستاني أو الفرنسي بل تعني عدم توطين الفلسطيني. كما أكد على هذا الاتجاه أيضا قرار المجلس الدستوري رقم 2 تاريخ 2001\5\10 في موضوع الطعن بالفقرة الثانية من المادة الأولى المذكورة سابقاً. فبالتالي، ان شعار" لا تجنيس و لا توطين و لا تطبيع بل تمسّك بالعودة"، وازاه و

---

27 I,favoreuet I , Philip, les grandes décisions du conseil constitutionnel , Sirey , Paris 1993, pp . 250-253

28 هذا ما تم تكريسه في القرار الصادر عن محكمة إستئناف جبل لبنان، رقم 1، تاريخ 2008\1\3، منشور في كساندر، 2008، ص 210. و كذلك القرار الصادر عن محكمة إستئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة، رقم 79، تاريخ 2008\5\15، المنشور في المرجع عينه.

لكن بقوة تنفيذية نظام منع التمليك العقاري، و الحؤول دون الاستفادة الكاملة من صفة اللاجئ بل الإكتفاء بفروع محدودة و محصورة، و تعثّر في معالجة مبدأ المعاملة بالمثل لدواع شتّى[29].

و يعتبر حق العودة من الحقوق المكفولة في العديد من القرارات الصادرة عن الأمم المتحدة[30]، و تكمن قيمته في إرتباطه بحق الشعوب في تقرير مصيرها. و بكونه حقاً جماعياً يشمل الغالبية الساحقة من أفراد شعب طُرِدَ و هُجِرَ. و هذا الحق كوجود باعتباره قاعدة ملزمة من قواعد القانون الإنساني، و تقع اسرائيل تحت التزام حقيقي مماثل لضمان تنفيذه[31].

فلماذا لا يتم إستثمار هذا الإلتزام من قبلنا فنطالب الشرعية الدولية ممثلة بالأمم المتحدة بتنفيذ ذلك؟

و فيما يتعلق بمعضلة اللاجئين السورين و التي تُعتبر حديثة نسبياً، فان مواجهتها تستدعي اتفاقا داخليا، و مساعدات خارجية تمكّن بالتالي من إيجاد تشريعات للتعامل مع هذا الدفق البشري الذي تخطّى ثلث عدد سكان لبنان. مع الأمل بأن يُحل الملف السوري في أقرب وقت ممكن، بحيث لا يبقى من حاجة الى اية مراجعات او تدخلات قانونية طارئة، فتعود علاقة التبادل و المعاملة بالمثل هي السائدة. و بما ان النص القانوني لم يتطرق الى مسألة السوريين بل اكتفى بعرض واقع الشعب الفلسطيني، فلا يمكننا ان نتوسع بإيراد فرضيات لم يتطرق النص القانوني نفسه لها، مما يستتبع القول ان كلمة اللاجئ و إن جمعت الفلسطينيين و السوريين تحت ستارها، إلا انها لم تعطِ الطرفين الآثار القانونية نفسها لناحية حق التملك و اكتساب الحقوق، فالشعب السوري ما زال يكتسب

---

[29] خليل (الدحداح)، مرجع سابق، ص1803

[30] تم الإعتراف به من قبل الكثير من المنظمات الدولية و على رأسها الأمم المتحدة في كثير من قراراتها و بالأخص قرار الجمعية العامة الشهير رقم 194 الصادر في 11 كانون الأول 1948. و البند (د) من المادة الخامسة من المعاهدة الدولية لإستئصال جميع أشكال التمييز العنصري الصادر في 21\12\1965 و الذي نصّ: "لا يجوز للدولة حرمان اي شخص، لدواعي عرقية أو أثنية، من حق مغادرة أي بلد و العودة الى بلده".

[31] د. محمد (المجذوب)، اللاجئون الفلسطينيون في لبنان بين رفض التوطين و حق العودة، دار بلال للطباعة و النشر، بيروت، 2001، ص 28.

جنسية بلاده التي ما زالت قائمة حتى الآن بصرف النظر عن الواقع الأمني و أثاره الخارجية، مما يستتبع القول ان السوريين في لبنان يجب معاملتهم وفق ما تم إيراده بالإتفاقيات التي نصّت على مبدأ المعاملة بالمثل.

و لكن التقييد موجود في كل ما يمس أرض لبنان تجزئة او تقسيماً و كذلك ما يمس بالكيان اللبناني و شعبه و استقلاله وسيادته و حريته. فالفقرة "ط" من مقدمة الدستور اللبناني أكدت بأن التوطين محظور في لبنان بأي شكل من الأشكال[32]. و بالتالي اي إتفاق أو معاهدة دولية في هذا الصدد لا يمكن للبنان بتاتا الإنضمام اليها إذا كانت تسمح بفرز الشعب أو بتجزئة البلد أو بتقسيمه او بالتوطين فيه، بمعنى أنه لا تجوز المعاملة بالمثل على حساب أرض أو شعب "لبنان" بالمطلق. فلذلك يقتضي ان نجد تكريسا لمبدأ المعاملة بالمثل طالما لا يوجد مخالفة للنظام العام باثره المخفف[33].

و هنا يقتضي الإشارة الى المادة 49 من قانون الموازنة الحالي لعام 2018 و التي أثارت جدلاً واسعاً في الآونة الأخيرة، إذ نصّت على منح كل عربي أو أجنبي يشتري وحدة سكنية في لبنان، إقامة دائمة له ولزوجته وأولاده القاصرين، على أن لا تقل قيمة تلك الوحدة السكنية عن 750 مليون ليرة في مدينة بيروت، و500 مليون ليرة في سائر المناطق. و أُعتبِرت هذه المادة انها تطبق على اللاجئين السوريين دون الفلسطينيين، بحيث تداخلت آراء سياسية و قانونية و إقتصادية عديدة، منها

---

[32] جاء في الفقرة "ط"من مقدمة الدستور اللبناني: "أرض لبنان أرض واحدة لكل اللبنانيين. فلكل لبناني الحق في الإقامة على اي جزءٍ منها و التمتع به في ظل سيادة القانون، فلا فرز للشعب على اساس أي إنتماء كان، ولا تجزئة ولا تقسيم ولا توطين". و بالتالي من المحظور في لبنان وفق أعلى قانون فيه السماح بتمرير اي اتفاق دولي او حتى محلّي موضوعه توطين أجانب فيه عربا كانوا أم من غير العرب.

[33] يُراجع القرار الصادر عن محكمة التمييز، الغرفة الأولى، رقم 36، بتاريخ 2\3\1999 – صادر في التمييز ,ق.م.(قرارات مدنية) 1999 صفحة 70. و تُراجع الأحكام و القرارت الآتية :– الحكم الصادر عن القاضي المنفرد المدني في "صيدا" بتاريخ 14\10\2010 – الناظر في الدعاوى العقارية – و المنشور في العدل لعام 2012– العدد الأول صفحة 411 وما يليها. كذلك القراران الصادران عن محكمة إستئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة، رقم 79\2008 بتاريخ 15\5\2008 و رقم 1\2008 تاريخ 3\1\2008، كساندر لعام 2008 (1) صفحة 210.

من كان له موقف مؤيد و منها من عارضها و بشدة لتعارضها مع مبدأ عدم التوطين الدستوري. و كون موضوع دراستنا ينصب على تملك الأجانب في الشركات العقارية اللبنانية، فبالتالي لن نتطرق الى الأسباب السياسية و الإقتصادية الكامنة وراء رفض هذه المادة ام إعمالها، بل سنكتفي بالإشارة الى ان المادة 49 السالف ذكرها و إن كانت تمنح الإقامة الدائمة للأجانب الإ انها بالطبع لا يمكنها ان تكون مدخلاً شرعياً للتوطين طالما هناك نص دستوري صريح يمنع هذا التوطين بكل أشكاله. فهي أدخلت شرطاً إقتصادياً جديداً على شروط تملك الأجنبي في لبنان و هو شرط مادي بحت يرتبط بالقدرة الشرائية للشخص مما يجعلها منافية لمبدأ المساواة و أشبه بمنح إمتياز لطبقة إجتماعية دون أخرى، مما بدوره سيجعلها عرضةً للكثير من النقد و الإعتراضات كونها تتقاطع مع مبادئ سامية و حقوق إنسانية مكرّسة بموجب الأنظمة و الدساتير. و بالفعل فقط ابطلت هذه المادة بقرار المجلس الدستوري رقم 2\2018.

و إن جاز لنا القول فسنقول ان التلاقي اللبناني الفلسطيني يستوجب إعمال مبدأ المعاملة بالمثل، عن طريق المواكبة القانونية و التشريعية التي تمنع إقصاء اللاجئ عن التمكن بالمطالبة بحقوقه، لاسيّما لجهة العمل و الإرث و حتى مسائل مرتبطة بالملكية و ممارسة الحريات ضمن قيود تحفظ مصلحة الطرفين. و عليه، فلا ضرر في انضمام لبنان الى معاهدة "جنيف" لعام 1951 [34] التي تنظم شؤون اللاجئين، مع تسجيل تحفظات لجهة البنود التي من شأنها المسّ بالمبادئ الدستورية اللبنانية و التي يستشفّ منها ما يشجع التوطين بمفهوم أو معيار معين.

[34] تُعرّف معاهدة جنيف لعام 1951 المقصود بلفظة لاجئ و تنظم شؤون اللاجئين و تعترف بالنطاق الدولي، بما في ذلك إقتسام الأعباء بين الدول من أجل معالجة المشكلة.

المطلب الثاني: مفهوم الأجنبي كشخص إعتباري

إنَ الحاجة الى فصل ذمة الشركاء عن ذمة الشركة أدى الى ضرورة إعتبار الشركة ذات شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الشركاء فيها، مما جعلها تتمتع بالإستقلال المالي و الإداري لتكون محل ضمان عام لدائنيها[35].

و يترتّب على ذلك مباشرة كافة التصرفات القانونية التي تعود للشخص الطبيعي إذ لا تمييز حيث لا يميّز المشرع. فبالتالي يعود لها إبرام عقود مدنية تتناول حقوقا عينية عقارية إذ لا يوجد اي نص قانوني يمنعها من ذلك. و بالفعل هذا ما قامت به شركة صنين زينة لبنان(الأجنبية) عندما ابرمت عقوداً مدنية موضوعها تملك عقارات في منطقة بدنايل البقاعية، لأجل انشاء مشروع سياحي ضخم يضم العديد من المساهمين و المكتتبين الأجانب، عبر سلسلة من الشركات اللبنانية التي تعتبر مالكة فعلية للعقارات موضوع المشروع، و اعتبرت هي (اي شركة صنين زينة لبنان) بموقع المدير الفعلي للمشروع manager. و لكن الأمر ليس بهذه السهولة، إذ أثارت هذه الآلية العديد من الإشكاليات العملية لناحية مدى جواز تملك الأجانب عقارات في الأراضي اللبنانية تتخطى النسب المسموح بها عبر الإكتتاب بأسهم أو شهادات إيداع تعود للشركة العقارية اللبنانية (اي شركة السلام للتطوير العقاري)، و التي تعتبر المالكة الفعلية للعقارات التي تدير طريقة إستثمارها شركة صنين زينة لبنان.

و لكن قبل التطرق الى الآليات العملية لتملك الأجانب في القطاع العقاري اللبناني ضمن القسم الثاني، سنتوسّع الآن بدراسة هذا المطلب ضمن فقرتين مستقلتين، إذ سنتناول موقف القانون اللبناني من الشركات الأجنبية (فقرة أولى) و من ثم سنعرض للمحفظة الإستثمارية في الشركات العقارية (فقرة ثانية).

---

[35] ثروت(عبد الرحيم)، الأسس القانونية لعقد الشركة، القانون التجاري المصري، ج1، دار النهضة العربية، 1978، ص 25

الفقرة الأولى: موقف القانون اللبناني من الشركات الأجنبية

يُعتبر الشخص الإعتباري عنصراً أساسياً في كيان الدولة الإقتصادي و المالي، مما يجعل وجوده مؤثر و فعّال لتنمية مختلف القطاعات لا سيما الإنمائية منها.

فمن حيث المبدأ تُعتبر الشركة لبنانية اذا جرى تسجيلها في السجل التجاري التابع لإحدى محاكم الدرجة الأولى في لبنان بصرف النظر عن جنسية الشركاء فيها، و لو كان أكثرية شركائها أو أسهمها تعود الى مساهمين غير لبنانيين[36]. أما الشركات الأجنبية فهي تلك التي يجري تسجيلها خارج لبنان و لو كانت تتضمن غالبية من الشركاء اللبنانيين.

و خوفا من ان يتملك الأجانب حقوقاً عينية عقارية في لبنان عن طريق تأسيس شركات وتسجيلها في السجل التجاري اللبناني، بالرغم من كون الشركاء فيها من جنسيات أجنبية، و بالتالي تملّك هؤلاء الشركاء الأجانب حقوقا عينية عقارية في لبنان من دون ترخيص، عبر تصفية هذه الشركة و انحلال شخصيتها المعنوية، بحيث تصبح الموجودات ملك للشركاء كل بحسب نصيبه او عدد اسهمه المكتتب بها في رأسمال الشركة السابق لإنحلالها. فعمد المشرع اللبناني الى إعطاء صفة جديدة لشركات أو لأشخاص معنوية تُعتبر بحكم الأجنبي، و هذه الشركات يجب ان يتملكها شركاء لبنانيون كأغلبية، و لا يجوز لهم ان يتخلوا عن أسهمهم فيها الى أشخاص طبيعين غير لبنانيين، مع وجود لبعض الشركاء الأجانب[37].

---

[36] نقلاً عن د. الياس (ناصيف)، موسوعة الشركات التجارية، الجزء 16، لم يذكر دار النشر، ص 259

[37] المادة الثانية من المرسم الإشتراعي رقم 11614\1969، و التي تنص على: "لأجل تطبيق هذا القانون تعد بحكم الأشخاص المعنويين غير اللبنانيين:

– شركات الأشخاص و الشركات المحدودة المسؤولية التي لا يملك جميع الحصص فيها أشخاص طبيعيون لبنانيون ممنوع عليهم، حسب نظامها، التفرغ عن تلك الحصص الى غير اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف.

– الشركات المغفلة و شركات التوصية المساهمة التي لا تكون جميع أسهمها اسهما اسمية يملكها أشخاص طبيعيون لبنانيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن تلك الأسهم الى غير الأشخاص الطبيعيين اللبنانيين أو

فبالنسبة لشركات الأشخاص أي شركات التضامن و التوصية البسيطة، و الشركات المحدودة المسؤولية، تُعد بحكم الشركات غير اللبنانية اذا كانت جميع الحصص فيها لا يملكها أشخاص طبيعيون لبنانيون، ممنوع عليهم حسب نظامها، التفرغ عن تلك الحصص الى غير اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف[38]. أي طالما هناك مزيج بين شركاء لبنانيين و آخرين غير لبنانيين فهي شركات بحكم الأجنبية .

و بالنسبة الى الشركات المغفلة و شركات التوصية بالأسهم، تُعد هذه الشركات بحكم الأشخاص المعنويين غير اللبنانيين عندما لا تكون جميع أسهمها أسهما إسمية يملكها أشخاص طبيعيون لبنانيون او شركات لبنانية صرف يُحظر نظامها التفرغ عن تلك الأسهم الى غير الأشخاص الطبيعيين اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف. و ما دامت أسهم الشركة يجب ان تكون إسمية، أي تُدون فيها أسماء مالكيها، فلا خوف من إنتقال ملكيتها الى مساهمين أجانب عن طريق إشراكهم في شركات يجري تسجيلها في سجل التجارة اللبناني[39].

الفقرة الثانية: المحفظة الإستثمارية في الشركات العقارية

إن مفهوم الإستثمار من الناحية الإقتصادية هو توظيف الأموال بالموجودات و الممتلكات و الحقوق و الأسهم و السندات و الأشياء الأخرى ذات القيمة التي تدر دخلاً منتظماً. أما من الناحية القانونية، فأنَ مفهوم الإستثمار يُستخدم للدلالة على" تخصيص الأموال لشراء أسهم و سندات تعود الى شركات خاصة أو عامة لآجال طويلة بهدف تحقيق عائد"[40].

الى غير الشركات اللبنانية الصرف.

[38] المادة الثالثة من المرسوم الإشراعي رقم 11614\1969و التي نصت على ان الشركات اللبنانية الصرف هي التي يتملك جميع حصصها أشخاص طبيعيون لبنانيون.

[39] الياس (ناصيف)، موسوعة الشركات التجارية، الجزء16،،ص26

[40] أبو طالب(عبد المطلب)، مجلة دراسات إقتصادية، بيت الحكمة، بغداد، العدد3، السنة الثالثة، 2001، بحث منشور، ص 64

و من الفقه من يذهب عند تحديده لمفهوم الإستثمار المالي من المفاهيم القانونية للحقوق حيث يؤشر بان الإستثمارات المالية عبارة عن حقوق مالية تنشأ بين الناس و يمكن تمثيل هذه الحقوق بأوراق تسمى الأصول المالية[41]. فقد عرّف الفقيه الفرنسي "RAVEL" شركات الإستثمار بأنها شركات تنشأ بين عدد من الأشخاص الطبيعية و المعنوية، و يلتزم كل منهم بان يقدّم حصة، عادةً تكون أوراق مالية بغرض تكوين حافظة من القيم المنقولة و إداراتها و اقتسام الأرباح الناشئة عنها و يحصل كل شريك على عدد من الأسهم الممثلة لرأس المال بنسبة الحصة التي قدّمها.[42] و بالواقع، إنَ الشركات العقارية لها أغراض متعددة كشراء الأراضي و إستصلاحها و إقامة مشاريع عليها و تأجيرها أو إعادة بيعها كما و القيام بأعمال المقاولات و الإنشاءات. كذلك تسعى الى الإستثمار في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تُدار عن طريق جهات متخصصة أخرى و في الأسهم المحلية أو الدولية، مما يحقق مصلحة الشركة و مصالح المساهمين. و يعرّف جانب من الفقه المحفظة الإستثمارية بأنها محفظة تحتوي على الأوراق المالية التي يتم الإستثمار من خلالها و هي تمثل أصلاً من الأصول المتداولة إذ يمكن بيعها في أي وقت لتحقيق أرباح الإستثمار، و تتضمن المحفظة اسهم و سندات و أذونات الخزانة...إلخ[43]. و على ضوء ما تقدم من الممكن إعطاء تعريف المحفظة الاستثمارية بانها مجموعة الأسهم و السندات و الأوراق المالية الأخرى التي يحتفظ بها شخص أو شركة لأغراض الإستثمار وفقاً للإتفاق المبرم بين المستثمر و مدير المحفظة مقابل عمولة محددة أو نسبة من الأرباح، و يجب ان تتكون من القيم المنقولة دون سواها[44].

---

41 سيد(الهواري)، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، بغداد، 1976، ص 16

42 زياد (رمضان)، مبادئ الإستثمار الحقيقي و المالي، دار وائل للنشر، 1998، ص 16

43 محمد (عبد ربه)، طريقك إلى البورصة، مخاطر الإعتماد على البيانات المحاسبية عند تقييمك للإستثمار في سوق الأوراق المالية، الدار الجامعية، 2000، ص 16.

44 علي جمال الدين (عوض)، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1960، ص 112

عرّف جانب من الفقه عقد الإستثمار المالي (عقد إدارة المحفظة الإستثمارية) بانه العقد الذي يقدم المستثمر بمقتضاه الى شركة الإستثمار المالي أموالاً نقدية أو اوراقاً مالية و ينقل إليها حق ملكيتها القانونية لغرض تكوين الحوافظ الإستثمارية و اداراتها و ترتيب منافعها للمستفيدين[45]. و يؤخذ على هذا التعريف رغم وجاهته بانه اعتبر بموجب عقد الإستثمار المالي نقل ملكية المبالغ النقدية و الأوراق المالية الى شركة الاستثمار المالي، في حين أنَ نقل الملكية بموجب القواعد العامة لا يتم إلا بالبيع أو الهبة.

و تأسيساً على ما تقدم، فان عقد الاستثمار المالي هو عقد إدارة الأوراق المالية من قبل الشركة و تبقى ملكية الأوراق المالية و المبالغ النقدية التي يقدمها المستثمر مملوكة له و لا تنتقل ملكيتها للشركة كما جاء في التعريف السابق.

المبحث الثاني: شروط تملك الأجنبي للحقوق العينية العقارية

حددت المادة 10 من القرار 3339 المتعلق بالملكية العقارية تاريخ 12 ت2 1930، الحقوق العينية العقارية على الشكل التالي: حق الملكية، التصرف، السطحية، الإنتفاع، حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة، الإرتفاقات العقارية، حقوق الرهونات، الرهن و البيع بالوفاء، الإمتيازات و التأمينات، الوقف، الإجارتين، الإجارة الطويلة، الخيار الناتج عن وعد بالبيع.

و بدورها عرّفت المادة 11 من القرار عينه حق الملكية العقارية بأنه: "حق استعمال عقار ما و التمتع به و التصرف به ضمن حدود القوانين و القرارات و الأنظمة. و هذا الحق لا يجري الا على

---

[45] حسني (المصري)، فكرة الترست و عقد الإستثمار المشترك في القيم المنقولة، القاهرة، 1995، ص 178. و قد اقتدت بعض الدول بفكرة ترست الاستثمار و خاصة في القانون الانكلو أمريكي، الذي هو عبارة عن عقد ثلاثي الأطراف و هم شركة الإستثمار و البنك المودع لديه و المدخرون. للمزيد من التفصيل انظر د. حسني المصري، فكرة الترست و عقد الإستثمار المشترك في القيم المنقولة، مصدر سابق، ص 18.

العقارات الملك". و بالعودة الى القرار المذكور نجده لم يميز بين حق الملكية العقارية عندما يكون لأجنبي أو لشخص لبناني، مما إستدعى التطرق الى أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية. و بالفعل، أثار حق التملك الكثير من الجدل و الإنتقادات على أرض الواقع لا سيما تجاه الأجانب و اللاجئين. و مردُ ذلك أن عناصر الدولة وفقا لفقه القانون الدستوري نجدها تتمحور حول الأرض، الشعب، و السلطة.. فمن البديهي ان يصطدم حق ملكية الأجانب بأحد اهم هذه العناصر ألا و هي أرض الوطن. فالخوف يكمن من ان تصبح أرض الوطن مملوكة من أجانب، مما بدوره سيؤثر على عنصر السيادة بشكل غير مباشر.

لذلك، تسعى المساعي التشريعية دوما لدرءِ و تفادي تلك العقبة عبر إدراج حد أقصى مقنن تشريعياً، كي لا يحصل تجاوزات و إلتفافات من هنا و هناك، بغية الوصول الى تخطي الحظر التشريعي.

و لكن، يبقى السؤال هل ان القانون رقم 296\2001 كافٍ لجعل اللبنانيين مطمئنين على مصير أرض وطنهم؟

للإجابة على هذا الطرح سنتطرق الى مطلبين أساسين بحيث سنتناول الحد الأقصى لتملك الأجانب حقوقاً عينية عقارية في لبنان (مطلب أول) و التعاقد على الحقوق الإقتصادية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الحد الأقصى لتملك الأجانب حقوقا عينية عقارية في لبنان

عملاً بأحكام المادة 3 من القانون رقم 11614 تاريخ 4 كانون الثاني سنة 1969:" أ- لا يجوز أن يتجاوز ما يتملكه الأشخاص الطبيعيون و الأشخاص المعنويون غير اللبنانيين، أو المعتبرون بحكم غير اللبنانيين، بعد العمل بالقانون المذكور، في جميع الأراضي اللبنانية، لثلاثة بالمئة (3%) من مجموع مساحتها، على ان لا تتعدى 3% في كل قضاء من مجموع مساحته، و لا تتعدى في محافظة بيروت العشرة بالمائة (10%) من مجموع مساحتها. ب- يُعتد في حساب النسب المذكورة أعلاه تملك الشركات اللبنانية المعتبرة بحكم غير اللبنانية حسب أحكام المادة الثانية من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 4\1\1969 باستثناء:

– شركات الأشخاص و الشركات المحدودة المسؤولية التي يملك الأكثرية فيها، اي ما يزيدعن خمسين بالمئة من الحصص، شركاء لبنانيون طبيعيون، أو شركات لبنانية صرف يُحظر نظامها التفرغ عن هذه الحصص لغير اللبنانيين، عندما يُحتسب نسبة (50%) فقط من المساحات التي تتملكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.

– الشركات المغفلة او شركات التوصية بالأسهم التي يملك أكثرية الأسهم فيها، اي ما يزيد عن خمسين بالمئة من الأسهم، أشخاص طبيعيون لبنانيون أو شركات لبنانية صرف يُحظر نظامها التفرغ عن هذه الأسهم لغير اللبنانيين، عندما يُحتسب نسبة خمسين بالمئة (50%) فقط من المساحات التي تتملكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.

يُعلن عن بلوغ نسب التملك بمرسوم يُتخذ في مجلس الوزراء، بناء على اقتراح وزير المالية، و يعلق اكتساب غير اللبنانيين او المعتبرين بحكم غير اللبنانيين حسب أحكام المادة الثانية من القانون المنفذ.

و بالعودة لأحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 11614 \1969 المعدلة وفقاً للقانون رقم 269\ 2001 تاريخ 3\4\2001 نصّت "لا يجوز لاي شخص غير لبناني، طبيعياً كان ام معنوياً، كما لا يجوز لاي شخص معنوي لبناني يعتبره القانون بحكم الأجنبي، ان يكتسب بعقد او عمل قانوني اخر بين الأحياء، اي حق عيني عقاري في الأراضي اللبنانية او اي حق عيني من الحقوق الاخرى التي يعينها هذا القانون إلا بعد الحصول على ترخيص يُعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية. و لا يشذ عن هذه القاعدة الا في الأحوال المنصوص عليها صراحة في هذا القانون او في نص خاص ..."

و استطراداً، سنعمد الى البحث في إجراءات طلب الترخيص(فقرة أولى) و من ثم سنعرض لإستثناءات الترخيص (فقرة ثانية) و أخيرا سنتطرق الى شروط خاصة للشركات اللبنانية المعتبرة بحكم الأجنبية (فقرة ثالثة).

الفقرة الأولى: إجراءات طلب الترخيص

يُقدم طلب الترخيص باكتساب حق عيني عقاري الى وزارة المالية و يُعيّن فيه العقار و الحق العيني المطلوب اكتسابه و يُحال على مجلس الوزراء مع إقتراح بقبوله او رفضه ولهذا المجلس سلطة استنسابية بمنح الترخيص او رفضه و لا تخضع قراراته بالرفض لرقابة اية سلطة من السلطات.[46] يبقى مرسوم الترخيص ساري المفعول خلال سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، و يسقط مفعوله بعد انتهاء هذه المدة ما لم يكن سبب التأخير ناتجا عن نزاع قضائي بين المرخص له و من تلقى الحق منه و سجلت الدعوى في السجل العقاري خلال مهلة السنة او كان يوجد حائل قانوني خارج عن إرادة المُرخص له، عندها يقف سير هذه المهلة طيلة مدة المحاكمة او الى ان يزول الحائل القانوني[47].

و بدورها نصّت المادة 11 من المرسوم رقم 11614\1969 معدلة وفقا للقانون 296\2001 لتُلزم كل شخص طبيعي أجنبي إكتسب حقا عينيا عقاريا وفقا لأحكام هذا القانون أن يُنجز تشييد بناء على الحق موضوع رخصة التملك في مهلة أقصاها خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري قابلة للتمديد مرة واحدة بقرار من مجلس الوزراء ...

و تبعاً لذلك فإن البحث بما يستطيع المستأنف، كأحد رعايا الدول العربية ان يتملكه دون رخصة، يظل دون جدوى[48]، خاصة و أنه بمقتضى المادة 15 من قانون 4-1-1969 فإن التسجيل في

---

[46] المادة 9 من المرسوم رقم 11614\1969. و القرار الصادر عن القاضي العقاري، جبل لبنان، تاريخ 18\2\2010، منشور في المصنف السنوي في القضايا المدنية، تصنيف للإجتهادات الصادرة خلال عام 2010، و منشور في العدل، 2010، عدد 3، ص 1353.

[47] المادة 10 من المرسوم رقم 11614\1969

[48] إستئناف جبل لبنان، الغرفة العاشرة، قرار رقم 576، تاريخ 9\6\2005، المنشور في كساندر ، 2005، عدد6، ق 1347

السجل العقاري لا يمكن ان يتم إلا بعد التحقق بإفادات رسمية مقترنة بتصريح لطالب التسجيل يعين فيها المساحات التي يملكها في لبنان توصلاً لمراعاة تطبيق أحكام هذا القانون و عدم مخالفتها.[49]

و بالتالي يتوجب على طالب تسجيل الحق العيني الذي تناوله أحكام هذا القرار ان يبرز إفادات رسمية صادرة عن الدوائر المختصة لتعيين المساحات التي يملكها في الأراضي اللبنانية مع تصريح خطي موقَع بإمضائه يعلن به انه لا يملك سوى تلك المساحات[50].

الفقرة الثانية: إستثناءات الترخيص

جاءت المادة 3 من المرسوم رقم 11614 لترد بعض الإستثناءات التي بموجبها يستطيع الشخص الطبيعي الأجنبي ان يتملك حقوق عينية عقارية في لبنان دون الحاجة الى ترخيص مسبق. فلقد نصت المادة 3 معدلة وفقاً للمرسوم 5131 تاريخ 19\3\1973 و القانون رقم 296 تاريخ 3\4\2001 مع مراعاة أحكام المادة 1 الجديدة، يُستثنى و يُعفى من الترخيص:

1- تملك الأشخاص الطبيعين و الأشخاص المعنويين غير اللبنانيين أو المعتبرين بحكم غير اللبنانيين عقارات مبنية أو مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الأراضي اللبنانية على ثلاثة آلاف متر مربع.
2- اكتساب الحقوق العينية العقارية بموجب أحكام المادتين 33 و 40 من القانون رقم 58 تاريخ 29\5\1991 (قانون الإستملاك).
3- اكتساب الحقوق العينية العقارية تنفيذا لقوانين خاصة تفرض اكتسابها على سبيل الضمانة أو تسمح به لسبب آخر و ضمن الحدود التي تفرضها هذه القوانين و الشروط التي تعينها.
4- اكتساب الحقوق العينية التالية:

---

[49] محكمة التمييز المدنية، القرار رقم 20، تاريخ 10\3\1972، منشور في حاتم ج 144، ص 136، موسوعة القضايا العقارية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011

[50] المادة 15 من المرسوم رقم 11614 تاريخ 4\1\1969

أ- حق الإرث للورثة.

ب-الحق الناشئ عن وصية او هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد ورثتهم عند وفاتهم و خاصة الأصول و الفروع و الأزواج.

ج- الحقوق الناشئة عن عقود الإنتفاع و الرهن والبيع بالوفاء او بالاستغلال و التأمين و الاجارة المنصوص عليها في القرار رقم 12 الصادر بتاريخ 1934\1\16 (نظام المساقاة Bail emphytéotique) على ان تراعى في اكتساب هذه الحقوق احكام المادتين الرابعة و الخامسة.

و عليه، تجدر الإشارة انه في بعض الحالات قد يكون لدائن غير لبناني دين ناشئ عن رهن او بيع بالوفاء او بالاستغلال او تأمين او إمتياز، ففي هذه الحالة يحق له ان يشتري الحق العيني رضاءً او بالمزايدة بواسطة القضاء دون ترخيص سابق اذا لم يتقدم مزايد لبناني لشرائه ببدل الطرح المحدد لأول مزايدة او ببدل يزيد على الدين المؤمن و ملحقاته شرط ان يبيعه من لبناني في مهلة لا تتجاوز السنتين من تاريخ إبرام قرار الإحالة و اذا لم يتحقق هذا الشرط جاز لوزارة المالية بيع الحق العيني بالمزايدة[51].

يعتبر الأزواج و الزوجات و الأولاد القاصرون، اي الذين لم يبلغوا ثماني عشرة سنة كاملة بحكم الشخص الواحد لأجل تعيين المساحات التي يجوز للأشخاص غير اللبنانيين تملكها[52]. و في كل الأحوال لا يجوز ان يتجاوز ما يتملكه الأشخاص الطبيعيون و الأشخاص المعنويون غير اللبنانيين او المعتبرون بحكم غير اللبنانيين نسبة ثلاثة بالمئة من مجموع مساحة الأراضي اللبنانية على ألا تتعدى الثلاثة بالمئة في كل قضاء من مجموع مساحته و العشرة بالمئة من مساحة محافظة بيروت.[53]

---

[51] مروان (روميو)، مقالة قانونية، غير منشورة،2011، ص 3

[52] المادة 8 معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001\4\3

[53] المادة 7 معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001\4\3 الفقرة أ

و إذا كان إحتساب النسب سهلاً و معروفًا بالنسبة الى المساحات التي يتملكها الشخص الطبيعي الأجنبي فإنه في الشركات الأجنبية أو تلك المعتبرة بحكم الأجنبية، يُصبح الأمر أكثر دقة و تعقيداً و هذا ما سنتناوله في الفقرة الثالثة.

الفقرة الثالثة: شروط خاصة للشركات اللبنانية المعتبرة بحكم الأجنبية

نصّت المادة الثالثة من المرسوم رقم 11614 على إستثناءات بالنسبة للشركات اللبنانية التي تُعتبر بحكم غير اللبنانية وفقاً للمادة الثانية السابق ذكرها. إذ أجازت لها تملك عقارات لا تزيد مساحتها في جميع الأراضي اللبنانية على عشرة آلاف متر مربع لأجل مستلزمات أعمالها على ان تتوافر في هذه الشركات الشروط التالية:

إذا كانت هذه الشركات من شركات الأشخاص او الشركات المحدودة المسؤولية، فيجب ان يملك الأكثرية المطلقة من الحصص فيها شركاء لبنانيون او شركات لبنانية صرف يُحظر نظامها التفرغ عن تلك الحصص بأي وجه الى غير الأشخاص اللبنانيين او الى غير الشركات اللبنانية الصرف.و إذا كانت من الشركات المغفلة او شركات التوصية بالاسهم، فيجب ان يكون ثلث أسهمها على الأقل إسمية لمساهمين لبنانيين يُحظر نظامها التفرغ عنها الى غير اللبنانيين او الى غير الشركات اللبنانية الصرف.

و قد أجازت المادة 11 من القانون عينه الترخيص للشركات اللبنانية المعتبرة بحكم غير اللبنانية، حسب أحكام المادة 2، تمّلك عقارات تزيد مساحتها على العشرة آلاف متر مربع لمستلزمات أعمال تتعلق بموضوعها على ان لا يتجاوز ما يُرخص لها بتملكه الخمسين ألف متر مربع في جميع الأراضي اللبنانية.

و في هذه الحالة يجب على الشركة المرخص لها ان تخصص العقارات التي اكتسبت عليها حق الملكية او حقاً عينياً آخر في الغاية التي أُعدت لها و التي من اجل تحقيقها مُنحت الترخيص. و أن تُنفذ مشروعها خلال مهلة خمس سنوات من تاريخ تسجيل الحق الذي اكتسبته في السجل العقاري و

ذلك تحت طائلة بيع ذلك الحق لحسابها و على مسؤوليتها وفاقاً لأصول تُعيّن بمرسوم يصدر في مجلس الوزراء.

و لا يجوز للشركات المذكورة في النص السابق التي اكتسبت حقاً عينياً عقارياً ان تدخل على نظامها في غير حالة وفاة أحد الشركاء، أي تعديل من شأنه تخفيض حصص أو أسهم اللبنانيين فيها و ذلك تحت طائلة البطلان و تعرّض الشركاء الذين وافقوا على التعديل و المديرين الذين نفذوه لعقوبات الأشغال الشاقة المؤقتة و لغرامة تتراوح بين قيمة الحق العيني و ثلاثة أضعافها[54].

و قد تنبّه المشرع اللبناني لإمكانية حصول إلتفافات حال تملك الأجانب للعقارات، إذ يعمد البعض الى اكتساب و شراء اسهم في شركات لبنانية بهدف الحصول على ملكية عقارات بنسب معينة حال حصول تصفية لرأسمال الشركة.إذ ان ملكية السهم تخوّل صاحبه التملك في رأسمال الشركة عند التصفية. فجاءت المادة 13 من القانون رقم 296\2001 لتنص على ما يلي:" لدى حل الشركات المرخص لها بتملك حقوق عينية عقارية في لبنان يُحظر قسمة هذه الحقوق و توزيعها عيناً على الشركاء غير اللبنانيين إلا وفق أحكام هذا القانون". فلقد شكلت هذه المادة رادع قانوني للكثير من الأجانب، إذ أنَ محاولة العديد منهم لشراء أسهم في شركات عقارية معوّلين على إمكانية تملك العقارات أو الحقوق العينية عند التصفية، باءت بالفشل طالما هناك نص صريح و واضح في هذا الخصوص.

أما فيما يتعلق بجدليّة تملك الحقوق الإقتصادية عوضاً عن الحقوق العينية، فسنتحدث عنها بالتفصيل ضمن مطلب ثانٍ تحت عنوان التعاقد على الحقوق الإقتصادية.

المطلب الثاني: التعاقد على الحقوق الإقتصادية

حيث ان القانون اللبناني تبصّر كل التبصّر الى حق الشريك في التفرغ عن الحقوق الإقتصادية الملازمة لحصته أو لأسهمه في الشركة، إذ نصَ في المادة 871 من قانون الموجبات و العقود اللبناني على: "ان الشريك و إن يكن مديرا، لا يجوز له، بدون موافقة سائر الشركاء ان يشرك

---

[54] نعيم (مغبغب)، دراسة في القانون العقاري المقارن، 2000، غير منشور، ص 90

شخصا آخر في أعمال الشركة، إلا إذا كان العقد يمنحه هذا الحق. و إنما يجوز له ان يجعل للغير مصلحة في حصته الخاصة، أو يتفرغ له عنها. كما يجوز له ان يتفرغ عن نصيبه في رأس المال عند القسمة، كل ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف. و إذا إستعمل الشريك حقا من الحقوق المعترف له بها في الفترة السابقة، فلا يترتب على ذلك رابطة قانونية بين الشركة و الشخص الثالث صاحب الشأن، أو الشخص الذي يتنازل له الشريك، إذ ليس لهذين الشخصين من حق في غير الأرباح و الخسائر العائدة الى ذلك الشريك بناء على الموازنة و لا يجوز لهما ان يقيما اي دعوى على الشركة، و لو بطريقة النيابة عن الشريك الذي انتقلت اليهما حقوقه[55].

و عليه، سنتوسع في هذا المطلب ضمن فقرتين، إذ سنتناول حدود صحة إتفاق الرديف (فقرة أولى) و من ثم سنعرض لموقف الإجتهاد اللبناني من إتفاقية الرديف (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: حدود صحة إتفاق الرديف

الأصل هو عدم جواز التنازل عن الحصة للغير لا سيما في شركات التضامن إلا بعد موافقة كافة الشركاء[56]. و لكن القانون سمح بموجب المادة 55 من قانون التجارة البرية، للشريك ان يحوّل للغير الحقوق و المنافع الناتجة عن الحصة دون موافقة الشركاء، بحيث يقتصر أثر هذا الإتفاق بين الفرقاء دون ان يمتد الى الشركاء في الشركة، و يُسمى هذا التنازل "باتفاق الرديف".

و قد اختلف الفقه حول طبيعة هذا الإتفاق، فمنهم من يعتبره بمثابة بيع للحصة و ذلك في حالة التنازل الكلي عنها للغير و منهم من يرى فيه مجرد شركة محاصة موضوعها إستغلال حصة الشريك المتضامن عندما يكون التنازل جزئيا[57].

---

[55] ان هذه المادة هي مماثلة للمادة 871 مدني فرنسي

[56] صفاء (مغربل)، القانون التجاري اللبناني، الشركات التجارية، بيروت، 2004، ص121

[57] محمد (العريني)، القانون التجاري اللبناني، الدار الجامعية، 1985، بند 214، ص 380

و مهما تكن طبيعة هذا الإتفاق يبقى أثره محصورا بين أطراف العلاقة، فلا يجوز للمتنازل له ان يُطالب الشركة او الشركاء بأرباح الحصة أو بالاشتراك في قرارات الشركة أو إدارتها أو الإطلاع على دفاترها. و يُمتنع على الشركة ان تطالبه بنصيبه بالخسائر أو بدفع باقي الحصة التي تعهد بها و يبقى الشريك وحده مسؤولاً عن ديون الشركة[58]. فبالتالي، تُعتبر اتفاقية الرديف صحيحة من الوجهة القانونية، إذ تتمثل بتفرغ للغير عن الحقوق الإقتصادية العائدة للحصة او للأسهم في الشركة، و هي جائزة قانوناً و لا يترتب عليها اي جزاءات تشريعية. و من هذا المنطلق سعت العديد من الشركات إلى تبني هذا المبدأ، و هذا ما حصل بالفعل في مشروع صنين زينة لبنان حيث تم التفرغ عن الحقوق الإقتصادية (اي المنافع) الى أجانب مع إبقاء ملكية السهم الإسمية بيد لبنانيين و لكن الأمر ليس بهذه السهولة، فقد خلق ذلك العديد من الإشكاليات العملية و التي سنتطرق لها في مبحث مستقل ضمن القسم الثاني، كونها تدخل في صلب الإشكاليات العملية التي أثارت ثغرات قانونية و إلتفافات عديدة لا سيّما على أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوق عينية عقارية.

الفقرة الثانية: موقف الإجتهاد اللبناني من اتفاقية الرديف

رسم الإجتهاد حدودا لصحة إتفاقية الرديف، بتقريره ان الشريك المتفرغ يجب ان يحافظ على حقه بممارسة سائر حقوقه التي يستمدها من صفته كشريك، دون ان يكون مسوغا له نقلها الى الرديف، سواء في ما يتعلق بالقرارات الواجب إتخاذها داخل الشركة، أو في ما يتعلق بالرقابة على إدارة الشركة. إذ عندما تكون حقوق الرديف اكثر أهمية من حقوق الشريك، فحينها يمكن اعتبار ان اتفاقية الرديف تخفي تنازلاً عن الحصة ذاتها، أو الأسهم ذاتها، و هذا التنازل يكون محظورا إذا حصل دون رضى سائر الشركاء[59] .كما انه لا ينبغي اللجوء الى إتفاقية الرديف لمداورة الأحكام القانونية او النظامية التي تحكم دخول شركاء جدد في الشركة. و هذا ما أكدته محكمة البداية في بيروت،[60]

---

[58] صفاء(مغربل)، مرجع سابق، ص 122

[59] الياس (ناصيف)، مرجع سابق، ص 288

[60] محكمة البداية، الغرفة الثالثة، قرار رقم 9 تاريخ 1\1\2015، بيروت، العدل 2016، عدد2، ص 56

عندما قررت ان التفرغ إلى شخص ثالث أجنبي عن الشركة هو تصرف صحيحاً لا يحد من صحته سوى وجوب ان يحتفظ المتفرغ بسائر الحقوق غير الإقتصادية الملازمة لحصته أو لأسهمه في الشركة، كحق إتخاذ القرارات داخل أجهزة الشركة و إجراء الرقابة على إدارة الشركة. و إلا جاز اعتبار مثل هذا التصرف، أو مثل إتفاقية الرديف هذه، إذا حصلت دون موافقة جميع الشركاء، إنها تخفي تفرغاً عن الحصة ذاتها، أو عن الأسهم ذاتها الى أجنبي عن الشركة. و بالتالي فانها ترمي الى مداورة و مخالفة الأحكام القانونية و النظامية التي تحكم دخول شركاء جدد في الشركة، الأمر الذي يعرّض مثل هذا التصرف، أو مثل هذه الإتفاقية الى البطلان النسبي، بحيث يعود للشركاء المتضررين من هذا الإتفاق أو المخالف للأنظمة الإلزامية في الشركة ان يتذرعوا ببطلان عقد التفرغ الحاصل و إعتباره كأنه لم يكن.[61]

و تجدر الإشارة، في ظل قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية في لبنان الى التفريق بين ملكية الحقوق العينية و ملكية الحقوق الإقتصادية. فإذا كانت ملكية الأجانب للحقوق العينية العقارية، يجب تحت طائلة الإبطال ان تتم ضمن الشروط و الأصول التي يفرضها هذا القانون، فان ملكية الحقوق الإقتصادية لا تخضع لأحكامه، حتى و لو تملكها أجانب. كما هو الحال فيما لو تم اتفاق بين شخص أجنبي و مساهم في شركة من الشركات اللبنانية الصرف بمفهوم قانون تملك الأجانب، على ان يشتري الأجنبي أرباح أسهم المساهم المذكور، و ذلك لأن شرائه على هذا الشكل لا يطال الملكية العقارية بالذات، بل يمكن ان يتم على طريق عقد الرديف (Conventionde croupier) و هذا العقد هو عقد صحيح من الوجهة القانونية، و ينحصر أثره بين المتعاقدين من دون ان تلتزم به الشركة. و هكذا تظل الملكية العقارية للبنانيين، و لا تنتقل الى غيرهم. أما الملكية الإقتصادية، المتمثلة بالأرباح، فيمكن ان تنتقل عن طريق عقد الرديف الى الأجانب، بدون ان يكون ذلك مخالفا لقانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقا عينية عقارية في لبنان.[62]

---

[61] الياس (ناصيف)، مرجع سابق، ص 276 و ما يليها

[62] الياس (ناصيف)، مرجع سابق، ص 280

الفصل الثاني: جزاءات مخالفة شروط تملك الأجانب

نصت المادة 16 من قانون تملك الأجانب على أنه: " يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً و بحكم غير الموجود كل عقد أو عمل يجري خلافاً لأحكامه و للنصوص التي تصدر من أجل تعيين أصول تطبيقه، و يعاقب من أقدموا عليه أو اشتركوا أو تدخلوا فيه بأي وجه من الوجوه و من قاموا بتصديقه أو تسجيله، مع علمهم بامره، بالاشغال الشاقة المؤقتة و بغرامة تراوح بين قيمة الحق العيني و ثلاثة أضعافها".

و تطبق هذه الأحكام على كل عمل قانوني عن طريق شخص مستعار تجنباً لتطبيق أحكام هذا القانون. و يعد باطلاً كل بند يرمي إلى ضمان تنفيذ مثل هذا العمل الباطل أو إلى الالزام بالتعويض في حالة عدم تنفيذه.

فلا يجوز للأجنبي ان يكتسب بعقد او بأي عمل قانوني آخر بين الأحياء، مساحة تزيد عن المساحة القصوى المسموح بها، و إلا كان عقد البيع مخالفا لأحكام قانونية إلزامية، متعلقة بالنظام العام، و للمحكمة ان تثير هذا البطلان عفواً[63].

و تطبق هذه الأحكام على كل عمل قانوني أُبرم عن طريق شخص مستعار تجنباً لتطبيق القانون رقم 296\2001. و عليه سنعالج هذا الفصل ضمن مبحثين اساسين، إذ سنتناول مصير الإتفاقات المعقودة بين غير اللبنانيين (مبحث أول) و الآثار الناتجة عن ملكية السهم في تركز رؤوس الأموال (مبحث ثاني).

المبحث الأول: مصير الإتفاقات المعقودة بين غير اللبنانيين

في ظل الأحكام القانونية الآمرة التي تمنع تملك الأجانب للعقارات في لبنان إلا ضمن حدود ضيقة، يسعى هؤلاء الأجانب الى التملك على ضوء إتفاقيات ضمنية تسمح للمالك الفعلي (أي الأجنبي) الحصول على العقار او الحق العيني متخطياً بذلك النسب المسموح بها. لذلك نشهد اليوم العديد

---

[63] إستئناف مدنية، الغرفة الخامسة، قرار رقم 11، تاريخ 3\4\1995، العدل، 1995، عدد 4، ص254

من الإلتفافات لا سيما عبر المساهمة في شركات عقارية ضمن المناطق المقررة لها، بحيث تخوّل ملكية السهم حقاً متمثلاً في تملك جزء من رأس المال في الشركة عند التصفية.

و مع العلم ان الدستور اللبناني كرّس حق الملكية الفردية، و لكن لضرورة المصلحة العامة وردت الإستثناءات و القيود. و عليه، ان الهدف يكمن في إعمال هذه القيود و تفعيل الرقابة على مجريات تنفيذها لدرء الفساد المستشري و لردع الإلتفافات و المحاولات الإحتيالية قدر المستطاع. و من هنا سنعالج هذا المبحث ضمن مطلبين أساسين، إذ سنتناول بطلان الإتفاقات و الأعمال المعقودة خلافاً للقانون (مطلب أول) و من ثم سنخلص الى دور القضاء اللبناني في الرقابة على بيوعات الأجانب (مطلب ثاني).

المطلب الأول: بطلان الإتفاقات و الأعمال المعقودة خلافاً للقانون

إن الإتفاقات المعقودة بصورة مخالفة لقانون تملك غير اللبنانيين لحقوق عينية عقارية في لبنان باطلة بطلاناً مطلقاً و بحكم غير الموجودة، كما يُعد باطلا كل عمل قانوني أبرم عن طريق شخص مستعار اي غير المشتري الحقيقي الذي يكون غير لبناني، و كل بند يرمي الى ضمان تنفيذ مثل هذا العمل او الإلزام بالتعويض في حال عدم تنفيذه.[64]

و تطبيقاً لهذا النص قضت محكمة الإستئناف،[65] بانه يقتضي معرفة مدى إمكانية سماع الدعوى من المستأنف، طالما ان موضوعها هو طلب إبطال عقد بيع على اعتبار انه حاصل لمصلحة شخص غير لبناني. و ان بطلان مثل هذه العقود وفقا لأحكام المادة 16 من قانون تملك غير اللبنانيين، كونه باطلاً بطلاناً مطلقاً، فهو يتعلق بالنظام العام. و يعود بالتالي لكل شخص ذي مصلحة ان يتمسك بهذا البطلان سواء عن طريق الدعوى او عن طريق الدفع.

[64] المادة 16 من المرسوم رقم 1969\11614

[65] استئناف مدنية، بيروت، الغرفة الثانية، قرار رقم 17، تاريخ 1\8\1996، العدل،1997، عدد 1، ص 89.

غير ان المصلحة المطلوبة في مثل هذه الدعاوى، ليست اية مصلحة، و انما المصلحة المستندة الى حق شخصي قائم، يؤثر فيه العقد المطلوب إبطاله، سواء قضي بابطاله ام لا.

و لكن لا شيء يمنع من عقد إتفاقات خاصة ضمن حدود المساحة القصوى المسموح بتملكها من غير لبناني عندما يكون مشروطا نفاذها الحصول على الترخيص الواجب ضمن مهلة لا يمكن ان تزيد عن السنة، بحيث عند إنقضاء هذه المهلة دون الحصول على الترخيص تعتبر هذه الإتفاقات باطلة حكماً دون لزوم لأي معاملة[66].

الفقرة الأولى: أصحاب التمسك بالبطلان

ميَّز الفقه و الإجتهاد بين دعوى البطلان المطلق و دعوى البطلان النسبي. فيعتبران ان البطلان المطلق وضِع ليس فقط لحماية مصلحة الفرد، بل ايضاً حماية لمصلحة عامة تعلو على مصلحة الأفراد و تتعلق بالنظم الأساسية في المجتمع[67]. لذلك، اعتبر الفقه و الإجتهاد ان دعوى البطلان المطلق مباحة لكل ذي مصلحة[68]. و بالعودة الى أحكام القانون رقم 296\2001 فإن أي مخالفة لأحكامه الإلزاميه تستوجب البطلان المطلق لكافة الإتفاقيات المخالفة له. لذلك يعود لكل ذي مصلحة أن يطالب بإبطال هذا العقد المخالف للقانون. و لكن، برأينا طالما أحكام هذا القانون هي أحكام إلزامية متعلقة بالنظام العام، فمن الأجدر أن يعود للمحكمة إثارة هذا البطلان عفواً في كل مرة يتبين أمامها وجود مخالفة، عن طريق سعي الأجانب لتملك مساحات تفوق تلك المكرسة لهم بموجب القانون. فالمصلحة هنا مصلحة عليا تتعلق بارض الوطن من جهة و السيادة الدستورية من جهة أخرى.

---

[66] روميو (مروان)، مقالة قانونية، تملك الأجانب، www.lawyerslb.com تم الإطلاع في 17 آذار، 2018

[67] مصطفى (العوجي)، القانون المدني، الجزء الأول، العقد، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 519

[68] Cass .com. 22 nov. 1988. JCPciv., P.32

الفقرة الثانية: جزاء المخالفين الفاعلين و شركائهم

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 11614\1969 على : "... يُعاقب كل من يُقدّم إفادة أو بياناً أو تصريحاً مخالفاً للحقيقة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 16 من هذا القانون و تصادر دون مقابل العقارات التي تم تملكها بالإستناد الى الإفادة أو التصريح او البيان الكاذب".

يقضي بالمصادرة بالحكم الذي يقضي بالإدانة بالجرم المذكور و توضع إشارة على العقارات المذكورة عند الإدعاء بهذا الجرم. و بدورها نصت المادة 16 من القانون عينه على: "...يُعاقب من أقدموا عليه او إشتركوا أو تدخلوا فيه بأي وجه من الوجوه و من قاموا بتصديقه أو تسجيله مع علمهم بأمره، بالأشغال الشاقة المؤقتة و بغرامة تتراوح بين قيمة الحق العيني و ثلاثة أضعافه..."

فنجد ان نص القانون جاء واضحاً و صريحاً لا ريب فيه، إذ اعتبر كل من الفاعل و الشريك و المتدخل متساوون في المسؤولية و العقاب. و بالعودة الى نص المادة 16 نجد ان العقوبة المقررة لمخالفة أحكام قانون تملك غير اللبنانيين الحقوق العينية، هي الأشغال الشاقة المؤقتة مع العقوبة الإضافية ألا و هي الغرامة. مما يتيح الجزم ان هذا الجرم هو من نوع الجناية وفق قانون العقوبات اللبناني. مما يجعل تملك الأجانب المخالف للقانون جرم جزائي قائم بذاته دون الإلتفات الى النية الكامنة وراء هذا الفعل و لو كانت بدافع شريف. فمن هنا لا يجوز مخالفة تلك الأحكام أو جعلها موضع تراخي.

فمن البديهي القول ان المشرع باعتماده العقوبة المقررة للجنايات ما هو الا دليل على خطورة و حساسية مخالفة أحكام هذا القانون الذي بدوره يملي على العامة موجب التقييد بأحكامه ومفاعيله الإلزامية نظرا للصفة الآمرة التي يتمتع بها، و لخطر تراكم التداعيات السلبية حال مخالفته.

المطلب الثاني: دور القضاء اللبناني في الرقابة على بيوعات الأجانب

يلعب القضاء دور الحارس القانوني عبر الأحكام والقرارات التي يصدرها بمعرض القضايا التي تُعرض عليه، و لما كان له هذا الدور الجشع في تجسيد القواعد القانونية و إعمالها على أرض الواقع، فلا يسعنا سوى ان نستعرض لمحة على ابرز القرارات التي صدرت عن المحاكم اللبنانية، و

التي بدورها كرّست بطلان الإتفاقيات و العقود المبرمة خلافاً لأحكام القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614\1969. فسنتناول هذا المطلب ضمن فقرتين، إذ سنعرض لمصير العقود الهادفة الى تملك الفلسطينيين (فقرة أولى) و مصير قرارات تملك رعايا الدول العربية التي تفوق النسب المسموح بها قانوناً (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: مصير العقود الهادفة الى تملك الفلسطينيين

لما كان تملك الفاسطينيين غير جائز بمقتضى أحكام المادة 1 من قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية في لبنان، سعى البعض الى مخالفة هذا المنع محاولين التحايل على أحكام القوانين الإلزامية للحصول على منافع شخصية عبر تملك غير المنقولات للسكن او للإستثمار، و عند بروز اي نزاع بين أطراف العلاقة التي يكون أحدهم أجنبي يتم ولوج باب القضاء اللبناني آملين حل النزاع بالطريقة العادلة، و هذا ما حصل بالفعل في العديد من المرات التي يسعى فيها المتقاضين الى فض النزاع ليتبين لهم ان الأحكام الإلزامية للقوانين العقارية أخذتهم الى مسار آخر. فعند تقدم المميزة التي تحمل الجنسية الفلسطينية بطلب تسجيل العقار على إسمها و الذي كان قد بيع لها بموجب وكالة بيع مع البائع اللبناني، تعود برد طلبها إستئنافاً و تمييزاً لتعارض هذا التملك مع أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقا عينية[69]. و القرارات كثيرة في هذا الصدد و لم نعمد الى تكرار عرضها هنا طالما تم ذكر العديد منها عند الحديث عن اللاجئين و المعاملة بالمثل. فإن إختلفت المحاكم و المتنازعين فالمضمون يكرر نفسه.

الفقرة الثانية: مصير قرارات تملك رعايا الدول العربية التي تفوق النسب المسموح بها قانوناً

نصَ قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية في لبنان على نسب معينة لتملك الأجانب إذ لا يجوز لأي شخص ان يتعدى هذه النسب المقررة قانوناً و التي يتم الحصول عليها بموجب ترخيص من مجلس الوزراء. إلا ان أطماع البعض من كبار رجال الأعمال و السياسة يجعلهم

[69] تمييز مدنية، الغرفة الخامسة، قرار رقم 7، تاريخ 29\1\2009، العدل، 2008، عدد 2، ص 81

يضربون بعرض الحائط كافة الأحكام الإلزامية غير آبهين بتداعيات تصرفاتهم السلبية على الواقع العقاري و السيادة الوطنية للبلد.

و لما كان القضاء هو الحارس القانوني لكافة التشريعات في البلد، فانه يسعى جاهدا الى إبطال اي عمل او تصرف قانوني لا يتفق و الأحكام الإلزامية التشريعية. و بالفعل هذا ما حدث مراراً عند تسجيل عقود بيع في السجل العقاري لأشخاص من التابعية السعودية يملكون شركات معتبرة بحكم غير اللبنانية،[70] يسعون بالتالي الى تبرير كونها لبنانية صرف امام القضاء للتهرب من موجب الترخيص، فيعاد رد طلبهم و إلزامهم بالتراخيص لردع اي محاولة تحايل لتملك عقارات شاسعة على أرض الوطن. و في الإطار عينه، ابطلت محكمة الإستئناف المدنية في البقاع إتفاقية معقودة لمصلحة أجنبي و أعتبرت ان هذا العقد غير صحيح طالما انه ثبتت النية في التملك لمصلحة الأجنبي و التي تفوق الحد المسموح به قانوناً[71].

و هنا لا بدَ من الإشارة أنَ إكتساب الأجنبي الجنسية اللبنانية لاحقاً يؤدي الى زوال سبب البطلان تصحيح العقد بغض النظر عن نسبة المساحات المراد تملكها[72].

المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن ملكية السهم في تركز رؤوس الأموال

السهم هو عبارة عن صك يمثل حق المساهم في الإشتراك برأسمال الشركة، و هو يثبت الحق القابل للتداول وفقاً لقواعد القانون التجاري، و عليه يمثل حق المساهم في الإشتراك في الجمعيات العمومية و حق التصويت فيها و حق الإنتخاب و الأولوية في الإكتتاب عند زيادة رأس المال، كما انه يعطي حق الحصول على جزء من أرباح الشركة السنوية و على جزء من اموالها عند تصفيتها بسبب الإنقضاء. و قد تطور مفهوم القانون التجاري فيما يتعلق بحيازة الصك فمزج الحق و الصك بحيث

---

70 تمييز مدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم 87، تاريخ 17\10\2000، العدل،2000، العدد 3، ص 77

71 إستئناف مدنية في البقاع، الغرفة ثانية، قرار رقم 685، تاريخ 3\4\1995، العدل 1996، ص 87.

72 إستئناف جبل لبنان المدنية، الغرفة الثالثة، قرار رقم 113، تاريخ 1\8\1996، العدل، 1997، ص 98. و يراجع بهذا الشأن خلاصة الإجتهاد في النشرة القضائية للرئيس زين ص 8، مجلد رقم9

أصبحت حيازة الصك معادلة لتملك الحق بل انه وصل الى حد عدم تسليم صك و الإكتفاء بقيد الصكوك في حساب خاص.[73]

و نظراً لكون السهم أداة قابلة للتملك، فقد سعى كبار المستثمرين لا سيما الأجانب الى الإكتتاب بأسهم الشركات المساهمة لكي يعتبروا بدورهم عنصر اساسي في تركز رؤوس أموال هذه الشركات غير آبهين لآثار هذا التملك عند تصفية الشركة و الذي بدوره يتمثل في وضع اليد على موجوداتها المنقولة و غير المنقولة. و بما ان موضوع دراستنا ينحصر بتملك الأجانب في الشركات العقارية، فما يهمنا اليوم هو تسليط الضوء على هذا الآثر الذي يلعبه السهم في تمركز رؤوس أموال الشركات المساهمة لا سيما إذا كان موضوعها بيع و شراء عقارات، مما بدوره يجذب المساهمين الأجانب ليتملكوا اكبر قدر ممكن من الأسهم ظناً منهم بالحصول على ملكية العقار الفعلية حال التصفية. و لتوضيح تلك الثغرة سوف نعمد الى تقسيم هذا المبحث ضمن مطلبين اساسين، إذ سنتناول الجزاء المترتب على إستهلاك الأسهم بمختلف أنواعها (مطلب أول) و معنى الشريك على أثر إصدار ال GDR و التخلي الأبدي للمساهم عن حقوقه (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الجزاء المترتب على إستهلاك الأسهم بمختلف أنواعها

نصّت المادة 115 من قانون التجارة اللبناني على انه: " يجوز للشركة ان تسترد رأسمالها بتخصيص مبلغ من ارباحها لاحتياطي خاص او للاستهلاك المعد كلاهما لهذه الغاية. يحصل الاسترداد وفقا للطرق المنصوص عليها في نظام الشركة والطرق التي تقرها الجمعية العمومية. وعندما يحصل الاسترداد تستبدل الاسهم الساقطة باسهم تدعى اسهم التمتع. و هذه الاسهم تمنح حامليها امتيازات الاسهم المتداولة ما خلا الفائدة المعينة في نظام الشركة ومبلغ الاسهم الاسمي عند حل الشركة".

فلا يجوز إستهلاك الأسهم من رأس مال الشركة بل من أرباحها فقط، و إذا لم تسفر أعمال الشركة عن أرباح، يتوجب إيقاف عملية إستهلاك الأسهم، و إذا لم يُراع هذا الشرط و حصل الإستهلاك من رأس المال وقع باطلا لأنه إنتقاص من رأس المال الضامن لوفاء دائني الشركة. و كل إستهلاك

---

[73] مراد (كاظم)، البورصة أفضل الطرق في نجاح الإستثمارات المالية، الطبعة الثانية، 1967، ص 20.

للأسهم في حال الخسارة يعتبر إسترداداً مستتراً للحصص يتعارض مع الضمان العام لدائني الشركة على رأس مالها.

و يرى بعض الفقهاء ان إيفاء بعض حملة الأسهم اللبنانيين و الأجانب على السواء قيمة أسهمهم هو قسمة مستترة لأموال الشركة و يجب عليهم رد ما إستولوا عليه في حال إفلاس الشركة تحقيقيا لمبدأ المساواة بين الدائنين.[74] و يجدّر التمييز ايضاً بين إستهلاك الأسهم و تخفيض رأس المال المعين في النظام الأساسي للشركة. فالتخفيض هو إنقاص رأس المال المعين في النظام الأساسي للشركة. اما إستهلاك الأسهم فلا يترتب عليه اي تعديل في رأس المال إذ ان إستهلاك الأسهم يتم عن إقتطاع الشركة جزءا من أرباحها و توزيعه على المساهمين. و يعد هذا الإستهلاك بالنسبة للمساهم إستردادا لحصته التي قدمها في رأس مال الشركة، أما بالنسبة للغير فهو توزيع الأرباح على المساهمين.

و بما ان مالك السهم يُعتبر عنصر فعال في تركز راس مال الشركة لا سيما إذا كان من كبار المساهمين اللذين يحوزون على نسبة كبيرة من اسهم الشركة الإسمية، سواء كان لبناني ام أجنبي، فالخوف واحد من ان يقدم على فرض إرادته على الشركة بالحصول على أرباح مقابل أسهمه غير آبه بتحقيق أرباح للشركة ام لا. فمن هنا جاء المشرع ليمنع إستهلاك الأسهم من رأس مال الشركة إذا لم تحقق أرباح تحت طائلة بطلان الإستهلاك الحاصل و إعادة الحال الى ما كانت عليه.

المطلب الثاني: معنى الشريك على أثر إصدار GDR و التخلي الأبدي للمساهم عن حقوقه

تعتبر GDR قيم مالية مركبة تمثل في الواقع عددا من الأسهم الصادرة عن الشركة، و هي بالتالي تعتبر من صكوك رأس المال مرتبطة منذ إنشائها بأسهم تحتية. و ذلك يعني ان شهادة ال GDR تدخل في صلب رأس مال الشركة و بالتالي فان مجرد وجود حامل واحد لشهادة ال GDR غير لبناني يؤدي الى اعتبار الشركة المصدرة غير لبنانية و يقيد إمكانية تملكها للعقارات في لبنان[75].

[74] نقلاً عن مراد (كاظم)، مرجع سابق، ص 5

[75] أوغست (باخوس)، مطالعة قانونية لمجلة إنتقاد، غير منشورة، 2000

و بنظرة شمولية الى واقع ال GDR تجاه المساهم الأصلي سنستعرض ما ذكرته هيئة التشريع و الإستشارات في وزارة العدل [76] بخصوص البند الرابع من إستشارتها، عندما اعتبرت ان تفرغ الشريك عن الحقوق او المنافع الإقتصادية الملازمة لحصته او اسهمه في الشركة التي هو شريك فيها الى شخص ثالث أجنبي، صحيح في القانون اللبناني، و لا يحد من صحته سوى وجوب ان يحتفظ المتفرغ بسائر الحقوق غير الإقتصادية الملازمة لأسهمه و إلا جاز إعتبار مثل هذا التصرف انه يخفي تفرغا عن الحصة ذاتها و بالتالي يرمي الى مداورة او مخالفة الأحكام القانونية و النظامية التي تحكم دخول شركاء جدد في الشركة ، الأمر الذي يعرّض مثل هذا التصرف الى البطلان النسبي.

و عليه، نجد ان المشرع اللبناني أجاز للشريك الأصلي في الشركة ان يتنازل عن منافع السهم الإقتصادية لمن يشاء و يكون ذلك واقع في موضعه القانوني شرط عدم تخليه الأبدي عن حقوقه و إلا أصبح مالك سهم ال GDR هو الشريك الأصلي مما يجعله يتنافى و أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقا عينية عقارية، إذ ان صاحب ال GDR يكون دائما من غير الرعايا اللبنانيين(و هذا ما سنعرضه بالتفصيل ضمن مبحث مستقل في الفصل الثاني من الدراسة تحت عنوان " إشكالية تأسيس سندات GDR على الأسهم".

و لا بدَ من القول، ان شهادات الإيداع الدولية GDR هي أوراق مالية مقيدة بالبورصة و يجري التعامل عليها بيعاً و شراءاً عبر تحويلها من اسهم الى شهادات و العكس [77]. و لقد أعلن مدير العلاقات العامة في شركة السلام هولدنغ (ش.م.ل.) مالكة مشروع صنين زينة لبنان، الأستاذ " فراس الأمين"، عن هوية المستثمرين عندما قال ان 25% فقط من اسهم ال GDR يملكها سعوديون و ال 75% المتبقية يمكن ان يشتريها اي كان شرط ان يكون معروفاً وان تكون محفظته المالية

[76] فارس (خشان)، مقالة قانونية بعنوان " التشريع و الإستشارات تفتي بعدم مخالفة صنين لتملك الأجانب"، صحيفة المستقبل، 9 نيسان، 2004

[77] صحيفة المال الإلكترونية، مقالة بعنوان " الإجراءات الداخلية لإصدار شهادات الإيداع الدولية، تاريخ 2017\3\26، منشورة على الموقع الإلكتروني https://www.arabfinance.com و تم الإطلاع بتاريخ 2018\1\12.

[78] معروفة، و البنك السويسري يتحقق من ذلك بكل شفافية . و ما يعزز ذلك الرأي هو إصدار القانون رقم 75 بتاريخ 2016/10/27 و المتعلق بإلغاء الأسهم لحامله والأسهم لأمر، و كذلك إقرار مشروع التعميم في المجلس المركزي لمصرف لبنان في جلسته المنعقدة بتاريخ 24 شباط 2016. و على ضوء هذا المشروع تم إصدار التعميم رقم 411 عن المجلس المركزي لمصرف لبنان بتاريخ 2016\2\29 و الموجّه الى المصارف و المؤسسات المالية و مؤسسات الصرافة و شركات الإيجار التمويلي .[79]

و يستند التعميم المذكور إلى القانون 308 المتعلق بإصدار أسهم المصارف و التداول بها و إصدار سندات الدين و تملك العقارات من قبل المصارف، و قانون مهنة الصرافة، و قانون مكافحة تبييض الأموال و تمويل الإرهاب... و يمكن تلخيص مواده بالآتي:

ـ يحظر على المصارف و المؤسسات المالية القيام بأي عمليات من أي نوع كان، مصرفية أو مالية أو غير مصرفية أو غير مالية، مسجّلة داخل ميزانياتها أو خارجها، مع الشركات أو الصناديق المشتركة للاستثمار التي تكون أسهمها أو حصصها كلياً أو جزئياً لحامله، أو مملوكة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من قبل شركات أو صناديق مشتركة للاستثمار أسهمها وحصصها كلياً أو جزئياً لحامله.

ـ يخضع الاكتتاب و التداول بأسهم المؤسسات المالية لترخيص مسبق من المجلس المركزي لمصرف لبنان في حال أدّى ذلك إلى اكتساب المكتتب أو المتفرغ له بصورة مباشرة أو غير مباشرة نسبة

[78] صحيفة الديار، تاريخ 2004\3\25، ص 10، مقالة منشورة على الموقع الإلكتروني www.addiyar.com/article/700775-2532004-10 و تم الإطلاع بتاريخ 2\2\2018.

[79] جاء في المادة الأولى من التعميم رقم 411 ما يلي: " يُحظّر على المصارف و المؤسسات المالية القيام بأي عمليات من أي نوع كان، مصرفية أو مالية أو غير مصرفية أو غير مالية، مسجلة داخل ميزانياتها أو خارجها، مع الشركات أو الصناديق المشتركة للإستثمار التي تكون أسهمها أو حصصها، كلياً أو جزئياً، لحامله أو مملوكة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من قبل شركات أو صناديق مشتركة للإستثمار أسهماً أو حصصاً، كلياً أو جزئياً لحامله."

10% من مجموع أسهم المؤسسة، أو إذا كان المتفرّغ يملك 10% من الأسهم، أو إذا كان المكتتب أو المتفرّغ أحد أعضاء مجلس الإدارة الحاليين مهما كان عدد الأسهم. و ذلك على أن تحتسب مساهمة الزوج و الأولاد القاصرين و أي مجموعة اقتصادية من ضمن نسبة ال 10%. .
ـ تتحقق المؤسسات المالية المعنية، على كامل مسؤوليتها، من توفر جميع الشروط القانونية و النظامية للتفرغات عن الأسهم ومن صحة المعلومات التي تبلغها إلى مصرف لبنان و من أن النظام الأساسي أو عقد الشراكة لكل من الشركات و الصناديق المشتركة للاستثمار المتفرغ لها يتضمن نصاً يفيد بأن جميع أسهم هذه الشركات أو حصص هذه الصناديق اسمية و مملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر بالكامل و على الدوام من قبل أشخاص طبيعيين أو شركات تكون أسهمها اسمية.

ـ يشمل القرار شركات الأموال، و مؤسسات الصرافة و شركات الأموال التي تتملك أسهماً في رأسمال شركة إيجار تمويلي.
ـ منح التعميم المصارف و المؤسسات المالية التي تكون في وضع مخالف، مهلة سنتين لتسوية أوضاعها.

و الآن و بعد أن عرضنا بشيء من التفصيل للآليات القانونية التي ترعى تملك الأجانب في الشركات العقارية اللبنانية ضمن القسم الأول، لا يسعنا سوى أن نعالج كيفية تطبيق هذه الآليات و النصوص القانونية على أرض الواقع. بحيث سنتناول في القسم الثاني الآليات العملية لتملك الأجانب في القطاع العقاري اللبناني.

القسم الثاني: الآليات العملية لتملك الأجانب في القطاع العقاري اللبناني

في ظل الأحكام القانونية التي تمنع تملك الأجانب للعقارات في لبنان إلا ضمن حدود ضيقة، يسعى هؤلاء الأجانب الى التملك عبر عدة آليات منها: تسجيل عقارات بأسماء مواطنين لبنانيين على ضوء إتفاقيات ضمنية تسمح للمالك الفعلي أي (الأجنبي) الحصول على العقار متى قرر ذلك. أو عبر المساهمة في شركات عقارية عن طريق الإكتتاب بأسهم نقدية أو عينية، بحيث تخوّل ملكية السهم حقا متمثلا في تملك جزء من رأس المال في الشركة عند التصفية. و عليه، تشهد هذه الظاهرة تضخم كبير لا سيما في الوقت الراهن، إذ أصبح هناك رابط وطيد بين تملك السهم في الشركات العقارية و بين ملكية العقار مباشرة.

و لعل أبرز ما ينتج عن هذه الظواهر نزاعات جدية تطال قضايا التملك العقاري في لبنان من قبل الأجانب، مما يستدعي اللجوء الى الجهات القضائية المختصة لبت النزاع المثار وفقاً للقوانين اللبنانية مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالنظام العام و المصلحة العامة. إلا ان النص القانوني لدى الكثيرين من المستثمرين الأجانب لم يكن رادعاً كافياً لهم، إذ يسعوا دائما لتخطي الأحكام الآمرة لا سيما تلك المتعلقة بالنسب و المساحات التي يجوز لهم التملك في ضوئها عبر عدة آليات و وسائل تشير في ظاهرها الى مشروعيتها و مراعاتها للقوانين الإلزامية. إلا ان نظرة اكثر تعمقاً في هذه الآليات تدفعنا الى القول انها تخفي بالفعل العديد من الإلتفافات على الأحكام و النصوص القانونية إبتغاءً لتحقيق الأرباح الطائلة أو لإرضاء أطماع رجال المال و الأعمال.

و على الرغم من مخاطر هذه الظواهر لما قد تثيره من إشكاليات تتعلق بالتوطين و غيرها، إلا انه لا يمكن لأحد ان ينكر الدور الحيوي الفعّال لهذه الإستثمارات الأجنبية على الإقتصاد اللبناني. فلقد أصبح النظام الإقتصادي لدولة ما يقاس بمدى قدرته على جذب الإستثمار الأجنبي، و مدى التماهي مع نظامها القانوني، لذلك فإن بعض الأنظمة المرنة باتت تعطي مفهوماً واسعاً للاستثمار بما يمكنها من دخول اكبر قدر ممكن من رؤوس الأموال الأجنبية الى إقليمها.

و لإثارة هذا الموضوع من نواحيه العملية، سنعمد الى عرض نظام الإستثمار المالي مصدرا لإشكاليات قانونية (فصل أول) و من ثم سنعرض لنزاعات التملك العقاري في لبنان (فصل ثانٍ).

الفصل الأول: نظام الإستثمار المالي مصدرا لإشكاليات قانونية

الاستثمار المالي هو عمليّة اقتصاديّة تتمثل بامتلاك المستمثر لأحد الأصول الماليّة بغية تحقيق عائد مادي كبير في المستقبل، ويدخل فيه عدة مجالات كونه يقترن بالأسهم والسندات وأذونات الخزنة وتداول الأدوات التجاريّة ذات القابليّة للصرف[80].

وفي لبنان شكل نظام الإستثمار المالي العديد من الإشكاليات العملية التي طُرحت على أرض الواقع نتيجة الوسائل المتبعة، لا سيما فيما يتعلق بالأسهم و شهادات الإيداع الدولية. فكان للأجانب الحيّز الأكبر من الإهتمام كون اللبناني يتمتع بحرية تملك المنقولات المعنوية و المادية دون اي قيد يتعلق بالنسبة المسموح بها إلا في حالات محددة حصراً في القانون التجاري تتعلق باشروط التأسيسية للشركة و اسهم الضمان. و كون موضوع دراستنا ينصب على ملكية الأجانب لهذه المنقولات المعنوية فلا يسعنا سوى ان نتطرق الى ما أثير في الآونة الأخيرة و هو ما يتعلق بإيصالات الإيداع GDR. و التي كانت حديث البلد من سياسيين و قانونيين و إقتصاديين، إذ انها تمثل نوعا ما مخالفة قانونية صارخة تجاه مبدأ عدم تجزئة السهم، و أُعتبرت لدى البعض وسيلة التفاف واضحة على أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقا عينية عقارية. أما الإشكالية الثانية و التي لاقت جدلا قانونيا و إقتصاديا لابل و سياسيا كبيرا هي احكام تنظيم شركة سوليدير. لا سيما إشكالية التضارب بين المادة التاسعة المعدلة من مرسوم الشركة و المادة السابعة الثابتة دون تعديل. و عليه، سوف ندرس هذا الفصل ضمن مبحثين اساسيين. إذ سنتناول إشكالية تأسيس سندات GDR على الأسهم (مبحث اول) و حق الأجانب الإستثنائي للتملك في سوليدير (مبحث ثاني).

---

[80] إيمان (الحياري)، مفهوم الإستثمار المالي، مقالة منشور على الموقع الإلكتروني http://mawdoo3.com تاريخ 19\9\2016، و تم الإطلاع بتاريخ 6\4\2018.

المبحث الأول: إشكالية تاسيس سندات GDR على الأسهم

يُعتبر نظام ال GDR تسمية إنكليزية، أميركية، يقوم على إبقاء ملكية العقار على اسم المالك الأساسي، إنما يّصار الى إصدار سندات على شاكلة اسهم تُباع الى من يشاء من غير اللبنانيين على ان يعود ريع هذه الأسهم الى المستحقين من غير اللبنانيين و التي قد تمتد الى فترة زمنية تقارب ال 30الى 40 سنة [81].

ان شهادات الإيداع GDR هي شهادة ملكية قابلة للتداول في الخارج و تصدر من قبل مصرف للإيداع و هو (الضامن لهذه القضية) و تمثل هذه الشهادة مبلغا مساويا من الأسهم المحلية التي يُحتفظ بها في بلد المنشأ. و الشهادة الأولى من هذا النوع صدرت في الولايات المتحدة الأميركية عام 1928 (81). و من وجهة نظر المستثمر، يوفر ال GDR إمكانية الإستثمار على نطاق جغرافي واسع بأقل كلفة ممكنة، متفاديا بذلك المساوئ المرتبطة بالإستثمارات التقليدية [82]. و الحقيقة هي ان

---

[81] أوغست (باخوس)، مطالعة قانونية لمجلة الإنتقاد، غير منشورة، سنة2000

[82] Bessel (cheaib), les GDR et droit libanais, article, non public

"Le certificat de dépôt global (global depositary receipt – GDR) est un certificat de propriété de titre négociable émis a l'étranger par une banque dépositaire (garant de l'émission) et qui représente un montant équivalent d'actions locales, gardées en dépôt dans le pays d'origine par un organisme charge de la conservation des titres au nom du dépositaire (custodian).Du point de vue de l'investisseur, les GDR offrent la possibilité de diversification géographique des placements a moindre cout, et sans les inconvénients traditionnellement lies a l investissement a l étranger Le premier certificat de ce genre apparu aux Etats-Unis en 1928 (American depositary Receipts – ADR)".

شهادات ال GDR الصادرة خارج لبنان و المملوكة من قبل مستثمرين غير لبنانيين هي قيم مالية مركبة (Values mobilieres complexes) تمثل في الواقع عددا من الأسهم الصادرة عن الشركة في لبنان. (Titers représentatives d' actions) و هي بالتالي تُعتبر من صكوك رأس المال. و الدليل على ذلك هو ان عائدات ال GDR ليست ثابتة بل ترتبط بتقلبات أرباح الشركة. و يؤكد De Vauplane et Bornt في مؤلفهما – Droit des Marches financiers على ان صكوك راس المال تشمل القيم المالية المركبة عندما تكون هذه الأخيرة مرتبطة منذ إنشائها بأسهم تحتية.

و هذا ايضا ما كرسته مختلف القوانين الفرنسية الحديثة كالقانون النقدي و المالي Code monetaire et financier الصادر في العام 2000، الذي يصنف الصكوك التي تمثل اسهماGDR من ضمن صكوك راس المال.

و للتوغل في ماهية سندات ال GDR و كيفية التعامل بها و آثارها، سوف نعمد الى دراسة هذا المبحث ضمن مطلبين رئيسيين. و عليه، سنتناول الهيكلية القانونية لمشروع صنين زينة لبنان (مطلب أول) و الوصف القانوني لشهادات ال GDR (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الهيكلية القانونية لمشروع صنين زينة لبنان

تم التداول مؤخرا بجدل قانوني حول تملك العقارات في منطقة صنين و منطقة بدنايل و السلوقي من محافظة البقاع، سرعان ما اتخذ طابع التجاذب السياسي الذي أضاع فرصة دراسة الموضوع بصورة علمية و قانونية لتبيان مدى انطباق عمليات التملك الحاصلة على أحكام القوانين اللبنانية النافذة [83]. و بدورنا سوف نعمد الى تلخيص العملية العقارية الحاصلة لتسليط الضوء على الهيكلية القانونية

---

[83] Nous esquiverons la description de la structure juridique du projet (structure décortiquée maintes fois dans les journaux locaux libanais) pour passer directement a l' analyse de la conformité de ce montage aux dispositions de la loi sur la propriété par des étrangers de biens – fonds au Liban (1) et au droit des sociétés libanais(2).

للمشروع الذي استدعى اللجوء الى طرحه أمام هيئة التشريع و الإستشارات في وزارة العدل. بداية، إن شركة مساهمة لبنانية تُدعى شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. راسمالها 30 مليون ليرة لبنانية اي 20000 دولار أميركي إشترت بموجب عقود قيمتها ملايين الدولارات مساحات شاسعة من العقارات في محافظتي جبل لبنان و البقاع لإنشاء مشاريع سياحية استثمارية واسعة، و إن ملكية أسهم هذه الشركة، بحسب نظامها الأساسي تعود بأكثريتها الساحقة الى شركة قابضة لبنانية، تُدعى شركة السلام هولدنغ ش.م.ل. مضافا اليها شخصين طبيعيين لبنانيين يملك كل منهما سهما واحدا. ان أسهم الشركة القابضة المشار اليها مملوكة بدورها من شركة قابضة لبنانية تدعى GFIC REAL ESTATE HOLDING S.A.I. مع شخصيين طبيعيين لبنانيين ايضا بمعدل سهم لكل منهما. بالاستناد الى هذه الهيكلية و الى كون الشركة القابضة اللبنانية الثانية GFIC هي ايضا مملوكة من لبنانيين، يعتبر أصحاب المشروع ان الشركة صاحبة العقارات هي لبنانية صرف باعتبار ان مساهميها هم اما اشخاص طبيعيين لبنانيين او شركات لبنانية صرف، و بالتالي يحق لها تملك العقارات و الحقوق العينية العقارية دون اي ترخيص و دون اي قيد [84].

غير ان الأمور تتعقد قليلا لدى متابعة تحليل الهيكلية المقترحة:

فشركة GFIC القابضة التي تملك معظم اسهم شركة السلام القابضة سوف تتفرغ عن المنافع الإقتصادية لأسهمها، اي عن الحقوق المالية فقط، دون حق التصويت و الحضور في الجمعيات العمومية الى مصرف سويسري يدعى EFG private Bank الذي يقوم بدوره باصدار شهادات إيداع دولية GDR تمثل كل منها المنافع الإقتصادية العائدة لواحد بالمئة من السهم الواحد المتفرغ عن منافعه الإقتصادية الى المصرف، و تعرض هذه الشهادات للاكتتاب على المستثمرين الأجانب، و يخصص المبلغ المكتتب به و المسلم الى شركة السلام القابضة لكي تقوم هذه الأخيرة، بوصفه

[84] عبد السلام (شعيب) و جوزف(شاوول)، دراسة قانونية حول ملكية العقارات في مشروع صنين على ضوء أحكام القانون اللبناني المتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية، منشورة في المؤسسة القانونية للتحكيم و الدراسات و الإستشارات، بيروت، 20 آذار ، 2004

المساهم الأكبر في الشركة العقارية المطلوب تسجيل العقارات على إسمها، باقراض المبلغ المذكور الى الشركة العقارية لتأمين دفع ثمن العقارات و تطوير المشروع [85].

بالإضافة الى ذلك ينال كل مكتتب في شهادات الإيداع و لقاء كل مائة شهادة سهما واحدا في شركة صنين زينة لبنان ش.م.ل. التي تتمتع بعقد حصري لمدة 10 سنوات مع الشركة مالكة العقارات لإدارة و بناء و استثمار المشروع. و لئن كانت حيازة ال GDR لا تعطي، و هذا صحيح، اي حق لصاحبها في التملك المباشر للأسهم التي صدرت ال GDR تمثيلا لها [86]، غير انه يحق لمجموعة تمثل 75% من أصحاب ال GDR ان تقرر حل شركة السلام القابضة كما و حل الشركة العقارية مالكة العقارات و ذلك بموجب تعليمات بهذا الخصوص تعطيها لمالك الأسهم المسجل [87].

فعلى ضوء ما تقدم، يقتضي التساؤل عن مدى إمكانية إعتبار تسجيل العقارات على اسم الشركة العقارية "شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. قانونياً على ضوء القانون اللبناني المتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية.

هذا و اننا سنقتصر دراستنا على هذا الموضوع، علما ان الهيكلية المقترحة تثير تساؤلات أخرى حول مدى قانونية إصدار ال GDR بالشكل المقترح على ضوء القوانين اللبنانية المتعلقة بالشركات و بالقيم المنقولة المالية.

الفقرة الأولى: مدى قانونية التملك المقترح

ان هيئة التشريع و الإستشارات في وزارة العدل، بعد الإطلاع على كامل أوراق الملف المرفقة بايداع معالي وزير المالية رقم 504\ص 1 تاريخ 22\3\2004، تبين ان تملك شركة السلام للتطوير

---

[85] عبد السلام (شعيب)، مرجع سابق

[86] L’appréciation de la validité du GDR n’est pas en principe du ressort de la loi libanaise. De tels certificats sont des instruments financiers de droit étranger dont l’ émission est régie par le droit local applicable a la relation entre la banque dépositaire et les investisseurs étrangers.

[87] Bessel (Cheaib), référence précédent

العقاري ش.م.ل. عقارات او اسهما في عقارات منطقة بدنايل العقارية، بهدف تنفيذ ما بات يُعرف بمشروع "صنين زينة لبنان" هو مشروع قائم قانونا و حاز على المصادقة القانونية لمدير الهيئة [88]. و ركزت الإستشارة التي وقعها القاضي شكري صادر و معه القاضي في الهيئة انطوان بريدي على جملة نقاط لعل ابرزها الآتي:

اولا: ان مستندات المشروع تفيد ان حامل شهادة ال GDR الراغب في تملك موجودات الشركة غير المنقولة يخضع لأحكام قانون تملك الأجانب.

ثانيا: ان شهادات ال GDR لا تولي حائزها اي حق عيني على الأسهم العائدة إليها الحقوق الإقتصادية المتفرغ عنها و لا على عقارات المشروع.

ثالثا: ان التفرغ للغير عن الحقوق الإقتصادية العائدة للأسهم في الشركة يُعرف في فقه القانون ب" إتفاقية الرديف" التي هي اتفاقية صحيحة من الوجهة القانونية.

رابعا: ان تفرغ الشريك عن الحقوق او المنافع الإقتصادية الملازمة لحصته او لأسهمه في الشركة التي هو شريك فيها الى شخص ثالث اجنبي، صحيح في القانون اللبناني، و لا يحد من صحته سوى وجوب ان يحتفظ المتفرغ بسائر الحقوق غير الإقتصادية الملازمة لحصته او لأسهمه، و إلا جاز اعتبار مثل هذا التصرف انه يخفي تفرغا عن الحصة ذاتها و بالتالي يرمي الى مداورة او مخالفة الأحكام القانونية و النظامية التي تحكم دخول شركاء جدد في الشركة، الأمر الذي يعرّض مثل هذا التصرف او مثل هذه الإتفاقية الى البطلان النسبي.

خامسا: لم يتبين للهيئة ان إيلاء حملة شهادات ال GDR باكثرية 75% من مساهمي شركة "صنين زينة لبنان" حق حل شركة السلام للتطوير العقاري و تصفيتها و إستيفاء حقوقهم الناشئة عن

---

[88] فارس(خشان)، مقالة قانونية بعنوان "التشريع و الإستشارات تفتي بعدم مخالفة "صنين" لتملك الأجانب"، صحيفة المستقبل، 9 نيسان، 2004

شهادات ال GDR من حصيلة بيع عقارات و موجودات شركة السلام المنحلة، إما الى لبنانيين بعد إستيفائهم شروط قانون تملك الحقوق العينيية العقارية في لبنان، ما يخالف قانون تملك الأجانب [89].

الفقرة الثانية: مدى مخالفة شركة السلام للتطوير العقاري بتملكها الأسهم لأحكام قانون تملك الأجانب

يتبين من مجمل ما سبق، و تحديدا :

- من كون العقارات سُجلت على اسم شركة لبنانية صرف بمفهوم قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان.
- و من كون ان القرارات المتعلقة بتنفيذ المشروع (تصوير – بناء- تسويق – بيع العقارات المطورة)، هي بحكم الأدوات القانونية للمشروع، بيد ان صاحب المشروع الذي هو شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. اللبنانية الصرف و أبواها شركة السلام هولدنغ ش.م.ل. و شركة GFIC REAL ESTATE HOLDING اللبنانيتان الصرف، في حين ان شركة SANNINE ZENITH LEBANON التي سوف تضم حملة شهادات ال GDR، و هي شركة غير لبنانية بمفهوم قانون تملك الأجانب، هي دائما بحسب ادوات المشروع القانونية، في موقع المدير (manager) لا المالك، الذي يتولى إدارة التطوير و إدارة البناء و إدارة التسويق و إدارة بيوعات العقارات المطورة.
- و من كون شهادات ال GDR توصف بانها إتفاقية رديف [90].
- و من كون إجماع حائزي شهادات ال GDR في شركة صنين زينة لبنان، لا يجعل منهم شركاء في الشركات اللبنانية الصرف الثلاث، و لا يخولهم التدخل في إدارة هذه الشركات، بل يقصر على تخويلهم حقا موازيا لحق الشركاء في الشركات اللبنانية الصرف الثلاث، بحل شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. و هو حق لا يصبحون معه شركاء في الشركة المنحلة، بعد تصفيتها

---

[89] الياس (ناصيف)، مرجع سابق، ص 283 وما يليها

[90] محكمة الدرجة الأولى في بيروت، الغرفة الرابعة، قرار رقم 9، تاريخ 14\1\2015، العدل، 2016، عدد2

إما الى لبنانيين و إما الى غير لبنانيين، و عندها يتوجب على غير اللبنانيين هؤلاء ان يحصلوا على الترخيص اللازم لصحة تملكهم موجودات الشركة المنحلة غير المنقولة.

و يتبين مما سبق ان ليس في الأدوات القانونية لمشروع صنين زينة لبنان، اي مخالفة حالة او راهنة لأحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان.

و الخلاصة هي ان بيع الحقوق الإقتصادية كأرباح الأسهم، لشركة عقارية من الشركات اللبنانية الصرف بمفهوم قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية، لأشخاص غير لبنانيين بدون الحصول على ترخيص وفقا للأصول لا يشكل تصرفا باطلا، بل هو صحيح، شرط الا يتناول البيع الملكية العقارية لعقارات الشركة [91].

الفقرة الثالثة: التسجيل الفعلي و التسجيل الصوري

يعتبر اصحاب المشروع ان الشركة العقارية طالبة التسجيل هي لبنانية صرف لأن جميع مساهميها هم لبنانيون و ان المساهم الأكبر فيها شركة السلام القابضة هي أيضا شركة لبنانية صرف لأن جميع مساهميها هم بدورهم لبنانيون طبيعيون و شركة قابضة لبنانية صرف هي GFIC.

و يخلصون في ذلك الى الإستنتاج بأن تسجيل العقارات باسم الشركة العقارية هو حق لها دون الحاجة الى اي ترخيص لأن جميع المساهمين هم لبنانيون وفقا لتعريف المادة 2 من قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقا عينية عقارية. غير ان نظرة أشمل و أعمق الى الواقع القانوني تظهر الأمور الآتية:

1- من الراهن قانونا ان المشرع اللبناني، بتشديده في القانون المبين أعلاه، على مفهوم الشخص المعنوي اللبناني من جهة، و بحظره اي تملك و أي عمل قانوني مبرم عن طريق شخص مستعار تحت طائلة العقوبات الجزائية، قد عبر عن إرادته الأكيدة و الصريحة في ان تكون الملكية العقارية المسجلة باسم لبناني ملكا فعليا لهذا الأخير و ان يكون التسجيل بالتالي

[91] الياس (ناصيف)، مرجع سابق، ص 292 وما يليها

معبرا عن تملك فعلي من قبل صاحب التسجيل، و ليس تسجيلا صوريا فقط، في حين ان حقوق الملكية الفعلية تعود للغير. و تبعا لذلك، لقد قصد المشرع عندما يكون التملك باسم شخص معنوي لبناني، ان يكون المساهم اللبناني في هذا الشخص المعنوي مالكا فعليا لأسهمه اي متمتعا بكافة الحقوق المعطاة له قانونا كمساهم و كمالك أسهم و ليس مالكا مسجلا فقط .

2- من الثابت في هذه القضية ان الشركة العقارية التي ترغب في تسجيل العقارات على اسمها مملوكة من شخصيين طبيعيين لبنانيين يملكان سهما واحدا لكل منهما و من شركة قابضة لبنانية هي شركة السلام هولدنغ ش.م.ل. التي تملك كافة الأسهم الأخرى في الشركة العقارية و التي يجب ان تكون شركة لبنانية صرف.

و من مراجعة ملكية اسهم شركة السلام هولدنغ ش.م.ل. يتبين ان المساهم الأكبر- بل شبه الوحيد- فيها (بالإضافة الى الشخصين الطبيعيين اللبنانيين الذين يملكان سهما واحدا لكل منهما و هما نفس الشخصين المساهمين في الشركة العقارية) هي الشركة القابضة اللبنانية GFIC. و لكي تكون شركة السلام هولدنغ شركة لبنانية صرف كما يوجب القانون لأجل جواز تملك الشركة العقارية للعقارات المطلوب تسجيلها دون اي ترخيص، يجب ان يكون المساهم فيها (الشركة اللبنانية GFIC) مالكا فعليا للأسهم المسجلة باسمه، في حين يتبين من هيكلية المشروع ان هذه الشركة سوف تتفرغ عن كافة الحقوق و المنافع الإقتصادية العائدة لهذه الأسهم بصورة دائمة و غير قابلة للرجوع الى المصرف السويسري EGF الأجنبي الجنسية، و سوف تحتفظ بسائر الحقوق غير المادية كحق التصويت و حق حضور الجمعيات العمومية.

فهل انه بعد مثل هذا التفرغ (على اعتبار انه جائز) يبقى المساهم المتفرغ معتبرا مالكا فعليا لأسهمه بمعنى القانون اللبناني المتعلق بتملك العقارات من غير اللبنانيين ؟

اننا، بصرف النظر و بمعزل عن قانونية المتفرغ عن المنافع الإقتصادية للأسهم بصورة دائمة و غير قابلة للرجوع على ضوء القوانين اللبنانية التجارية و المالية (و هذا موضوع آخر يستحق الدراسة)، نرى ان مثل هذا التفرغ يجعل في الواقع من المالك المسجل للأسهم مالكا فاقدا لقسم

أساسي من حقوقه المكرسة قانونا،[92] مما يحول دون اعتباره مالكا فعليا لأسهمه و ذلك خلافا لما يوجبه قانون تملك العقارات الذي إذ يحظر إبرام اي عقد عن طريق شخص مستعار كما يحظر التفرغ الى غير اللبنانيين، فقد قصد انة يكون المالك اللبناني لأسهم في الشركة مالكة العقارات مالكا فعليا للعقار او للأسهم و ليس مالكا مسجلا فقط و متنازلا عن قسم اساسي من حقوقه.

و من المعلوم قانونا ان الحقوق المعطاة لمالك الأسهم في شركة مغفلة تشمل حقوقا مالية و اقتصادية كما تشمل حقوقا اخرى كحق التصويت و حق حضور الجمعيات العمومية، و لا يميز القانون بين تلك الحقوق فيعتبر قسما منها اساسيا و القسم الآخر غير اساسي، و بالتالي لا يمكن القول انه يجوز التنازل عن الحقوق الإقتصادية بصورة دائمة و غير قابلة للرجوع دون نص قانوني صريح يجيز ذلك، كما انه لا يمكن بالأخص القول ان مثل هذا التنازل (على فرض جوازه) هو واقع على حقوق غير أساسية و لا يفقد المالك المسجل للأسهم ملكيته الفعلية لتلك الأسهم.

فالحقوق المالية الإقتصادية هي حقوق اساسية كغيرها من حقوق مالك الأسهم، و التنازل عنها يجعل هذا المالك ناقص الملكية و بالتالي يجعل ملكيته الفعلية منقوصة ان لم تكن شبه معدومة، مما يخالف نص و روح قانون تملك الأجانب للعقارات الذي أراد ان يشدد على الملكية الفعلية و حظّر لذلك اي عقد عن طريق شخص مستعار كما شدّد على مفهوم الشركة اللبنانية الصرف، و حظّر التفرغ الى غير اللبناني.

و هنا يقتضي التذكير بان المشرع اللبناني عندما وضع قيودا على تملك غير اللبنانيين للعقارات لم يهدف فقط الى تقييد التسجيل الظاهري فقط باسم غير اللبنانيين و انما قصد تقييد انتفاع هؤلاء غير اللبنانيين بالحقوق الناتجة عن الملكية العقارية، مما اعتبره خطرا على النظام العام [93]، و مما يستتبع معه عدم القبول بالوسائل التي تؤدي بالنتيجة الى اكتساب غير اللبنانيين الحقوق الأساسية الناتجة عن تملك العقارات بدون تسجيلها على اسمهم، كحقوق الإستثمار و الأرباح و العائدات و غيرها.

---

[92] عبد السلام (شعيب)، مرجع سابق، ص 5

[93] عبد السلام (شعيب)، مرجع سابق ، ص 6

علاوةً على كل ما تقدم، ان الاسهم التحتية الصادرة عن الشركة اللبنانية و ان كانت اسمية و مملوكة من قبل مساهمين لبنانيين – بحسب قيود السجل التجاري- فانها لا تعدو كونها اسهما خاصة تختلف عن سائر الأسهم بسبب ربطها بشهادات الإيداع خارج لبنان و اثقالها بكافة الشروط المنصوص عنها في عقد الإيداع الموقع بين الشركة المصدرة و المصرف المودع لديه. و تجدر الإشارة الى ان هذا العقد هو عقد نموذجي يُعتمد في كافة الإصدارات و هو يُجرد حاملي الأسهم التحتية اللبنانيين من كافة الحقوق الملازمة لاسهمهم بما فيها حقوق التصويت، فعقد الإيداع يضمن لحاملي ال GDR حق نقل ملكية الأسهم التحتية لشهاداتهم في اي وقت و بايرادتهم المنفردة. كما ان حاملي ال GDR يسيطرون على حقوق التصويت المرتبطة بالأسهم التحتية بموجب عقد الإيداع او بموجب اتفاقيات تصويت جانبية مستترة [94].

نتيجة لذلك يتحول حاملوا الأسهم التحتية اللبنانييون الى مجرد واجهة لا مهرب منها بسبب أحكام قانون تملك الأجانب و تقتصر مهمتهم على تحويل العائدات المالية لأسهمهم الى حاملي شهادات الإيداع الأجانب و على التصويت في الجمعيات وفقاً لتوجيهات هؤلاء.

ان تملك المساهمين اللبنانيين للأسهم التحتية وفقاً للوصف الذي تقدم يشكل ظاهرا كاذبا يخفي تملك حاملي ال GDR الفعلي لها. و هذا ما يُعرف بالصورية التي يعرفها العلامة الفرنسي مازو بانها "عمل يرمي الى انشاء حالة قانونية ظاهرة تختلف عن الحالة القانونية الحقيقية المستترة". و لعلَ استعمال اشخاص مستعارين هو وجه من وجوه الصورية الأكثر شيوعا الذي لا يؤدي بالضرورة الى البطلان باعتبار ان استعمال الأشخاص المستعارين يبقى جائزاً و مباحاً طالما ان الغاية منه ليست الإحتيال على القانون او الإلتفاف على النصوص التي تمنع من ممارسة حق ما. ففي هذه الحالة يُعتبر العمل الصوري باطلا [95].

[94] غسان (صعيبي)، مرجع سابق، ص 9

[95] غسان (صعيبي)، مرجع سابق، ص 9

و هذا ما كرّسته المادة 16 من قانون اكتساب غير اللبنانيين للحقوق العينية العقارية في لبنان، التي نصت على ما حرفيته:

"يعد باطلا بطلانا مطلقا و بحكم غير الموجود كل عقد او عمل يجري خلافا لأحكام هذا القانون و النصوص التي تصدر من أجل تعيين اصول تطبيقه، و يعاقب من اقدموا عليه او اشتركوا او تدخلوا فيه باي وجه من الوجوه و من قاموا بتصديقه او تسجيله، مع علمهم بامره، بالأشغال الشاقة المؤقتة و بغرامة تتراوح بين قيمة الحق العيني و ثلاثة أضعافها".

تطبق هذه الأحكام على كل عمل قانوني ابرم عن طريق شخص مستعار تجنبا لتطبيق احكام هذا القانون. و يعد باطلا كل بند يرمي الى ضمان تنفيذ مثل هذا العمل الباطل او الى الإلزام بالتعويض في حالة عدم تنفيذه .

ان اصدار ال GDR و تملك العقارات بشكل مخالف لقانون تملك الأجانب يعرّض مصالح المستثمرين الأجانب للخطر بسبب هشاشة الآلية على الصعيد القانوني، فبإمكان اي صاحب مصلحة و بأي وقت كان ان يطالب من القضاء ابطال الشهادات المخالفة لقانون تملك الأجانب مما قد يؤدي الى ضياع حقوق المستثمرين و انزال عقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة بكل من شارك في عملية الإصدار.

فإن جميع هذه الحقوق المعطاة لغير اللبنانيين تؤكد على ان هيكلية المشروع ترمي و تؤدي الى نزع معظم الحقوق العائدة عادة لمالكي الأسهم اللبنانيين المسجلين بحيث تكون ملكيتهم ظاهرية و غير فعلية أو على الأقل منقوصا منها بصورة محسومة.

و لا بأس من الإشارة في إطار هذه الدراسة الى بعض المفارقات الأخرى التي تحيط بالمشروع و المتعلقة بشهادات ال GDR.

ان هذه الشهادات باعتبارها من ابتكارات التعامل الواقعي، تخضع لشروط و أحكام تختلف من عملية الى أخرى عملا بمبدأ حرية التعاقد، غير انها تفترض دوماً:

- ان يكون اصدار الشهادات تمثيلا أسهم او جزء من اسهم صادرة عن شركة أجنبية و مسجلة باسم من المصرف مصدّر الشهادات. و بمعنى آخر ان اسهم شركة السلام القابضة التي ستصدر شهادات ال GDR تمثيلا لها يفترض ان تكون مسجلة باسم المصرف مصدر الشهادات اي المصرف السويسري، غير ان اصحاب المشروع، في محاولة للتقييد الشكلي في القانون اللبناني، تفرغوا فقط عن الحقوق الإقتصادية للأسهم بدلا من الأسهم نفسها [96].
- ان شهادات الإيداع ال GDR هي عادة قابلة للتدوال في الأسواق المالية و البورصات في حين ان شهادات الإيداع المقترحة في هذه القضية هي معروضة للاكتتاب الإسمي على عدد محصور من المستثمرين، و لا يوجد اي نص يفيد عن تداولها في أية بورصة، مما يثير الإستغراب و يفقد هذه الشهادات أهم مبررات إصدارها المألوفة و هو التداول في البورصات [97].

و الخلاصة، ان جميع الوقائع و العناصر المبينة أعلاه تؤكد ان هيكلية المشروع كما هو مقترح لا تسمح بالقول ان الملكية الفعلية للعقارات المطلوب تسجيلها تعود الى لبنانيين او الى شركة لبنانية صرف عائدة الى مساهمين لبنانيين يملكون فعليا حقوق اسهمهم و محظر عليهم التفرغ عنها الا الى لبنانيين.

و بالتالي، لا تسمح بالقول بأنه يجوز تسجيل تلك العقارات على اسم الشركة المقترحة دون الحصول على ترخيص بذلك[98] .

و في مطلق الأحوال، اننا نرى ان مثل هذا التملك الذي لا يمكن انكار الفوائد الاستثمارية الكبيرة الممكن ان ينتجها المشروع المتعلق به على الصعيد الإقتصادي و السياحي، يجب ان يكون موضوع

---

96 عبد السلام (شعيب)، مرجع سابق، ص 7

97 يُراجع بالنسبة لمفهوم ال GDRاو ال ADR ،

Thierry BONNEAL et France DRUMMOND, Droit des marées financières, 2001

98 عبد السلام (شعيب)، مرجع سابق، ص 10 و 11

قانون صريح ينظم شهادات ال GDR و يجيز التفرغ عن المنافع الإقتصادية لأسهم الشركة المغفلة، على ان لا يتعارض مع قانون اساسي يتعلق بالإنتظام العام كقانون تملك غير اللبنانيين للحقوق العينية العقارية.

الفقرة الرابعة: المنافع الإقتصادية للسهم

ان المنافع الإقتصادية للسهم هي كافة الحقوق و المزايا المتعلقة بالسهم و التي يمكن ترجمتها الى مال عيني او نقدي و هي :

- أنصبة الأرباح و غير ذلك من التوزيعات الدورية او الظرفية النقدية و غير النقدية الى المساهمين .
- اية توزيعات عينية او نقدية عند حل الشركة و تصفيتها.
- حق الإكتتاب باسهم زيادات رأس المال الخاصة بالمساهمين الموجودين عند الزيادة.
- ثمن مبيع السهم.
- حق استبدال إيصالات الإيداع بالأسهم المتفرغ عن منافعها الإقتصادية. انما يشترط لممارسة هذا الحق الا يكون هناك قيود في قانون الشركات في موطن الشركة او في نظامها مما يحول دون إمكانية نقل الأسهم الى حامل الإيصال بسبب من الأسباب كأن يكون أجنبيا مثلا.

إذن ان المنافع الإقتصادية هي كل ما يتوخى المساهم ان يحققه من عوائد مادية من خلال الإستثمار الراسمالي في الأسهم من أنصبة أرباح سنوية و القيمة المضافة عند بيع السهم، اي إرتفاع قيمة السهم إما بسبب ازدهار أوضاع الشركة الإقتصادية او عوامل إيجابية في اسواق المال. فاذا قررت الشركة مثلا توزيع اسهم بدلاً من الأرباح النقدية ليتسنى لها استخدام النقد في نشاطاتها الإستثمارية، المنافع الإقتصادية للأسهم الجديدة الموزعة الى المساهمين تكون من نصيب صاحب ايصال الإيداع. كذلك الأمر إذا قررت الشركة مضاعفة عدد الأسهم من خلال تخفيض نسبي لقيمة السهم الإسمية stock split فان المنافع الإقتصادية للأسهم الجديدة المضاعفة التي تحل محل الأسهم القديمة تكون من نصيب صاحب ايصال الإيداع. و حتى إذا قررت الشركة زيادة راس المال

في اية مرحلة من مراحل عملياتها و قررت طرح الزيادة للاكتتاب على المساهمين بالأفضلية على غير المساهمين، فان المنفعة الإقتصادية الناتجة عن حق الأفضلية هذا تكون من نصيب حامل إيصال الإيداع، و سنبين لاحقا آلية تخويل حامل إيصال الإيداع ممارسة الأفضلية المذكورة [99].

المطلب الثاني: الوصف القانوني لشهادات ال GDR:

حيث ان شهادات ال GDR و الحقوق التي توليها لحائزها تشبه، في القانون اللبناني، مؤسسة سندات الدين (les obligations) التي تصدرها الشركات المغفلة، و إن كانت تختلف عنها في أمور كثيرة، و تتطابق و مؤسسة تفرغ الشريك عن الحقوق الإقتصادية الملازمة لحصته أو أسهمه في الشركة، التي تبصر لها كل التبصر، قانون الموجبات و العقود اللبناني في المادة 871 منه، الموازية للمادة 1861 من القانون المدني الفرنسي، و هي مؤسسة قانونية تُعرف في فقه القانون "باتفاقية الرديف" (convention de croupier).

وبقراءة سريعة للواقع القانوني و الإقتصادي اللبناني، نجد ان مشروع صنين زينت لبنان طرح جدلا واسعا على خلفية قانونية الإصدار المرتقب لسندات ال GDR. و الواقع ان هناك إختلاف حول مفهوم ال GDR الذي تختلف شروطه بين إصدار و آخر، و مدى تشابهه مع إصدار سوليدير، علما ان " سوليدير" حظّر التملك.

فقد تم أول إصدار لشهادات الإيداع في العام 1927 عندما كان عدد كبير من المستثمرين في الولايات المتحدة يرغب بشراء أسهم" الشركة البريطانية الشهيرة SELFRIDGE STORES الا ان عوائق عديدة مرتبطة بصعوبة الوصول الى الأسواق المالية البريطانية و بفرق التوقيت و بمخاطر صرف العملة كانت تحرمهم من تحقيق غايتهم، و لحل هذه المشكلة قام أحد المصارف الأميركية للمرة الأولى باصدار شهادات إيداع داخل الولايات المتحدة تمثل اسهم الشركة البريطانية، مما أتاح للمستثمر الأميركي إمكانية شراء أسهم شركة SELFRIDGE STORES البريطانية من الأسواق الأميركية مباشرة بواسطة الاكتتاب بشهادات الايداع [100].

---

[99] ماهر (محمصاني)، مرجع سابق

[100] غسان (صعيب)، مرجع سابق

يتبين مما تقدم ان شهادات ال GDR كانت السباقة في تطبيق العولمة في المجال المالي بحيث انها ساهمت في إزالة الحواجز التي كانت تعيق الإستثمارات الخارجية.

و من الناحية القانونية، يمكن تعريف شهادات الإيداع الدولية الصادرة عن شركة لبنانية على انها:

- شهادات إسمية
- صادرة و متداولة خارج لبنان
- تثبت ملكية عدد من الأسهم الصادرة عن شركة لبنانية (و هذه الأسهم المرتبطة بشهادات الإيداع تسمى بالأسهم التحتية).

و تختلف انواع شهادات الإيداع باختلاف الاسواق الصادرة فيها، ففضلا عن شهادات الإيداع العالمية المعروفة ب GDR(GLOBAL DEPOSITARY RECEIPTS)او ID (INTERNA-TIONAL DEPOSITARY RECEIPTS) الصادرة في بريطانيا او اللوكسمبورغ، هناك ايضا شهادات الايداع الاميركية المعروفة ب ADR، الصادرة عن المصارف الأميركية و المتداولة بالدولار الأميركي في الأسواق الاميركية مقابل صكوك مالية صادرة عن شركات غير اميركية، و أخيرا، شهادات الإيداع الأوروبية المعروفة ب EDR (EUROPEAN DEPOSITARY RECEIPTS) الصادرة بالعملة الأوروبية و المتداولة في سوق مالية فرنسية منظمة أنشئت في العام 1998.

و الواقع ان إتفاقية الإيداع التي تنظم العلاقة بين مالك ال GDR و مصرف الإيداع تخضع لمبدأ الحرية التعاقدية [101].

و عليه، يقتضي الإشارة الى انه لا يوجد في لبنان اي نص قانوني يرعى او ينظم اصدار شهادات الإيداع، باستثناء القرار رقم 7431 الصادر عن مصرف لبنان بتاريخ 29\10\1999 الذي يحظر على المصارف شراء شهادات الإيداع الدولية المرتبطة باسهمها الا من أموالها الخاصة. و غياب النص لا ينفي مطلقا إمكانية قيام الشركات اللبنانية باصدار مثل هذه الشهادات عملا بمبدأ الحرية التعاقدية المكرس بالمادة 166 من قانون الموجبات و العقود. إلا ان الشرط الوحيد يبقى عدم تعارض آلية الاصدار مع اي من القوانين الملزمة في لبنان. و بالتالي، ان مناقشة قانونية إصدار

---

[101] Et le titulaire de certificats ne peut être considéré comme propriétaire des actions en représentation desquelles les certificats sont émis. En effet, le déposait agreement qui règle la relation entre le titulaire du GDR et la banque dépositaire est régi par le principe de liberté contractuelle ce qui permet d avoir des titulaires de GDR avec tous les pouvoirs politiques, certains pouvoirs politiques ou sans pouvoirs politiques

شهادات الايداع الدولية هي من الأهمية بمكان بحيث ان اي خلل قانوني يطال عملية الإصدار ينسحب بمفاعيله السلبية على مصالح المستثمرين الاجانب، حاملي ال GDR. و هذا ما حدا بلجنة مراقبة عمليات البورصة في الولايات المتحدة Securities Exchange Commission (و هي الهيئة الناظمة التي تعمل على حماية مصالح المستثمرين في البورصة من خلال تعزيز المعلومات المتوفرة حول الادوات المالية المعروضة عليهم) الى الطلب من كل شركة مصدرة لشهادات الإيداع الأميركية إبراز إستشارة قانونية تؤكد على عدم تعارض الاصدار مع اي من القوانين المرعية الإجراء في بلدها.

يتبين مما تقدم ان إصدار شهادات الإيداع الدولية يبقى جائزا طالما انه لا يتعارض مع القوانين الملزمة المرعية الإجراء. و بما ان إصدار ال GDR يؤدي الى إدخال مساهمين غير لبنانيين في رأسمال الشركة المصدرة، فانه يجدر التوقف عند مدى توافقة مع القوانين و الأنظمة التي تقيد بشكل او بآخر استثمارات غير اللبنانيين في بعض الأنشطة الاقتصادية.

و قبل التطرق الى المقارنة بين شهادات ال GDR و سندات الدين التي تصدرها الشركة المغفلة، لا بد من القول ان لشهادات الإيداع الدولية فوائد عملية عديدة تستفيد منها الشركة المصدرة لها و الدولة حيث مركزها من جهة و المستثمرين الأجانب من جهة أخرى.

فشهادات الإيداع الدولية تسمح للشركات العاجزة عن إيجاد التمويل اللازم لنموها في أسواقها المحلية من الحصول عليه من خلال وصولها الى الأسواق العالمية. و تتعاظم أهمية شهادات الإيداع الدولية بالنسبة للشركات اللبنانية التي تفتقد الى اي إمكانية للتمويل خارج اطار المصرفي التقليدي بغياب السوق المالية المحلية الناشطة.

و هذا ما يعود بالفائدة ليس على الشركة المصدرة فحسب بل على الإقتصاد العام للدولة حيث تمارس الشركة نشاطها نتيجة لتدفق الإستثمارات الخارجية.

و من ناحية المستثمرين، فان شهادات الإيداع الدولية تشكل وسيلة لتجاوز العوائق التي تمنعهم من الاستثمار في بلد معين. ففي بعض الدول ككوريا الجنوبية مثلا او تايوان او الهند يوجد قوانين تحد من امكانية استثمار الأجانب. و في دول أخرى، كفنزويلا مثلا، تقيد بعض الأنظمة حرية تحويل الأموال.

فبدلاً من ان يضطر المستثمر الاميركي الى شراء اسهم شركة لبنانية في الاسواق المالية اللبنانية مع ما يترتب عن ذلك من مخاطر، يمكن بمجرد الاكتتاب بشهادات الإيداع الصادرة عن الشركة اللبنانية في بلاده – اي في الولايات المتحدة الاميركية– التوصل الى نفس النتيجة و بالتالي المساهمة

بالشركة اللبنانية، و هذا ما يسمح لهيئات الإستثمار المنظم (Investisseurs institutional كصناديق الاستثمار الجماعي – التي تمنعها أنظمتها عادة من الإستثمار في الأسواق المالية للبلدان النامية و بعملة غير الدولار الأميركي على توظيف أموالها في شركات لبنانية دون المرور بالأسواق المالية اللبنانية عبر شراء أدوات مالية مدرجة في أسواق عالمية و مسعرّة باحدى العملات العالمية[102].

كما ان اكتتاب المستثمرين بشهادات الإيداع الدولية يساهم بتنويع محفظتهم المالية و توزيع مخاطرها. (فهيئات الاستثمار المنظم تفضل توسيع الدائرة الجغرافية لاستثماراتها تفاديا لحصر مخاطر محفظتها ببلد معين).

و بالعودة الى لبنان، فان شهادات ال GDR لم تأخذ هذا الحيّز من الأهمية إلا عندما أثير مشروع "صنين زينة لبنان " فهذا الموضوع شكّل محور دراسات قانونية قام بها عدد من القانونيين الكبار، و انقسم الرأي في ما بينهم بين من يرى ان العملية قانونية و من يرى ان العملية مخالفة لأحكام قانون تملك الأجانب. و إذا كان النقاش القانوني الذي دار مفيداً لجهة تبادل الآراء بين القانونيين في لبنان حول مسائل لها علاقة بالسيادة، فان ما لم يكن مفيداً هو غياب الرؤية الموحدة للدولة اللبنانية حيال استراتيجية الاستثمار و استقطاب الرساميل العربية و الأجنبية الى بلاد يصنفها القيّمون على سياساتها الاقتصادية بالسياحية و الخدماتية. و قد عمدت السلطات الى وضع القوانين و التشريعات التي يفترض ان تحمي هذه الاستثمارات و تستقطبها في اطار قانون تملك الأجانب و قانون تشجيع الاستثمارات.

و ما يستوجب التوقف عند هذا المشروع انه الاول من نوعه حجما و نوعا، فهو يفوق بمساحته مشروع "سوليدير"، إذ يبلغ 3 أضعاف مساحة العاصمة و يفوق بهدفه أهداف سوليدير التي اعادت إعمار قلب بيروت التجاري من دون ان تغير في وجهته. اما "صنين" فهو يحوّل مساحات شاسعة من الارض القاحلة وجهة سياحية دولية تضع لبنان فعلياً على الخريطة السياحية العالمية.

---

[102] غسان (صعيبي) ، مرجع سابق، ص 10

الفقرة الأولى: أوجه التشابه و الإختلاف بين شهادات ال GDR و سندات الدين التي تصدرها الشركات المغفلة

حيث ان شهادات ال GDR تشبه سندات الدين التي تصدرها الشركة المغفلة:

- كونها سندات دين قابلة للتداول و لها قيمة إسمية واحدة تعطى للمكتتنين بها مقابل المبالغ التي أسلفوها (المادة 122 ق.ت.).
- تخول حاملها ان يأخذ فائدة محددة تدفع في آجال موقوتة (حق حامل شهادة ال GDR بأنصبة الأرباح التي تدرها الأسهم) و ان يسترد راس ماله من ثروة الشركة (حق إستيفاء حقوقه من حصيلة بيع موجودات و عقارات شركة السلام للتطوير العقاري، بعد حلها و تصفيتها).
- لا تخول حاملها حق التدخل في إدارة شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل.
- و تختلف عن سندات الدين:

كونها تتألف من مجموع حامليها، اي حاملي شهادات GDR شركة مغفلة هي شركة (sannine zenith Lebanon) موضوعها إدارة التطوير، إدارة البناء، إدارة التسويق، و إدارة بيوعات العقارات المطورة. خلافا لأصحاب سندات الدين الذين يتكون من مجموعهم هيئة واحدة تتألف من تلقاء نفسها عند كل إصدار (المادة 135 ق.ت.) و لا ترقى الى مستوى الشخص المعنوي ذي الشخصية القانونية و الأهلية لتنفيذ المشروع الذي لأجله أنشيء.

و كون مجموع حاملي شهادات ال GDR الذين تتالف منهم شركة صنين زينة لبنان يملكون بأكثرية 75% من مجموع قيمة الشهادات من خلال هذه الشركة حق حل شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. و تصفيتها و استيفاء حقوقهم من حصيلة بيع موجوداتها و عقاراتها.

- خلافا لهيئة أصحاب سندات الدين الذين يحق لممثليها فقط ان يتخذوا التدابير الإحتياطية كافة لصيانة حقوقهم (المادة 142 ق.ت.) و ان يحضروا جمعيات المساهمين العمومية، بعد ان

يتلقوا نفس البلاغات التي ترسل الى المساهمين، من دون ان يكون لهم حق التصويت في المناقشات [103].

الفقرة الثانية : حقوق حاملي شهادات ال GDR

ان الحقوق التي توليها لحامل شهادات ال GDR، مساهمته في شركة صنين زينة لبنان هي :

أ- حق شخصي و فردي: لحامل شهادة GDR على الحقوق الإقتصادية العائدة لأسهم شركة السلام هولدنغ ش.م.ل. أي بصورة خاصة الحق باستيفاء انصبة الأرباح، من دون ان يكون لحامل شهادة ال GDR اي حق عيني على الأسهم ذاتها المولدة للحقوق الإقتصادية، و لا على العقارات التي عليها سوف يُنفذ المشروع ، و من دون ان يكون لحامل شهادة GDR اي حق في التصويت في الجمعيات العمومية لأي من الشركات اللبنانية الصرف شركة للتطوير العقاري ش.م.ل. و شركة السلام هولدنغ ش.م.ل. و شركة GFIC REAL ESTATE HOLDING SAL اي حق آخر في إدارة أي من هذه الشركات الثلاث من خلال التداخل في مجالس إدارة اي منها [104].

ب-حق جماعي: باكثرية مشددة تبلغ 75% من قيمة شهادات ال GDR بحل شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. (مالكة العقارات) حيث تجري تصفيتها و تعود حصيلة بيع عقاراتها الى حملة شهادات ال GDR. مع العلم بان حل شركة السلام للتطوير العقاري، و إن بطلب 75% من قيمة شهادات ال GDR يحكمه القانون اللبناني، الذي رعى تأسيس الشركة. و مع التنويه بأنه، و على افتراض بان حائز شهادة ال GDR يبغي عند حل الشركة و تصفيتها ان يتملك موجودات الشركة المنحلة غير المنقولة. فهو يكون خاضعا في تملكه لهذه الأموال، لأحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان.

---

[103] الياس (ناصيف)، مرجع سابق، ص 286 وما يليها.

[104] الياس(ناصيف)،موسوعة الشركات التجارية، الجزء 16، لم يذكر تاريخ النشر،ص 287و ما يليها.

الفقرة الثالثة: حق حل شركة السلام للتطوير العقاري بأكثرية 75% من قيمة هذه الشهادات

حيث ان الأصل في شركات العقد، انه يحق لكل شريك ان يطلب حل الشركة قبل حلول الأجل المعين لها، لسبب مشروع (المادة 914 م.ع.) اما الشركات المغفلة فتحل إما بحلول الأجل المعين لها، أو باتمام المشروع الذي ألفت من أجله أو باستحالة إتمامه، كما تُحل بمشيئة الشركاء المعبر

عنها في جلسة عمومية، بالشروط المبينة في المادة 202 (شروط توفر النصاب القانوني الممثل لثلاثة أرباع رأس مال الشركة على الأقل) و المادة 204 (شرط إتخاذ القرار بغالبية ثلثي المساهمين الحاضرين و الممثلين). كما انها تحل في جميع الحالات الخاصة المنصوص عليها في النظام. اما نظام شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. فقد اقتصر على النص في المادة 44 على ان تُحل الشركة و تجري تصفيتها ضمن الشروط و وفقا للقوانين المرعية الإجراء. و حيث على افتراض ان إجماع الشركاء في الشركات اللبنانية الصرف الثلاث على إيلاء 75% من حملة شهادات ال GDR، من خلال شركة صنين زينة لبنان حق حل شركة السلام للتطوير العقاري مالكة العقارات و تصفيتها و إستيفاء حقوقهم من حصيلة بيع عقارات و موجودات الشركة المنحلة هو (اي هذا الإجماع) بمثابة حالة خاصة منصوص عليها في أنظمة الشركات اللبنانية الصرف، إذا ما نُظر الى الأمر على انه يشكل فعلا مشروعا متكاملا في هيكليته المبسوطة في متن الإستشارة المقدمة الى هيئة التشريع و الإستشارات .

و على افتراض ذلك، إلا إنه يبقى ان الشركاء في هذه الشركات لم يتنازلوا او يتفرغوا عن حقهم في ان يطلبوا هم حل اي شركة من شركاتهم، وفقا لأحكام القانون اللبناني، و النظام الأساسي لكل من الشركات ذات الصفة. بل جلّ ما في الأمر انهم أضافوا الى اسباب او حالات الحل سببا إضافيا و حالة إضافية ضمانا لحقوق حاملي شهادات GDR.

و حيث انَ إيلاءِ حملة شهادات GDR و بأكثرية 75% من مساهمي شركة صنين زينة لبنان حقاً موازيا لحق الشركاء في الشركات اللبنانية الصرف الثلاث، في حل شركة السلام للتطوير العقاري،

يمكن اعتباره انه يشكل تنازلا الى الغير عن أحد الحقوق غير الاقتصادية للحصة او للأسهم، عبر حق التصويت و اتخاذ القرارات و إجراء الرقابة على إدارة الشركة نفسها.

إلا انه يبقى ان مثل هذا التنازل قد حصل باجماع الشركاء، كما ان إيلاء حملة شهادات ال GDR حق حل شركة السلام للتطوير العقاري باكثرية 75% من مساهمي شركة صنين زينة لبنان، لا يجعل و في مطلق الأحوال من حملة شهادات ال GDR هؤلاء مساهمين في شركة السلام للتطوير العقاري ش.م.ل. إذ ان إيلائهم حق حل الشركة لا يترتب عليه دخولهم شركاء في الشركة، بل يرمي الى الإطاحة بالشركة و تصفيتها ضمانا لإستيفاء حقوقهم من حصيلة بيع موجوداتها و عقاراتها[105].
و يقول د. باسيل شعيب في دراسته ما ترجمته حرفيا:

" يتعلق الجانب السلبي الوحيد من تنظيم ال GDR بحق 75% من أصحاب الحقوق الإقتصادية قي البت في حل شركة السلام للتطوير العقاري" [106].

فلذلك، نرى ان هذا الحق يحمل في طياته العديد من المخاوف الجدية و التي من الممكن ان تكون سبباً كافياً لتصفية الشركة متي شاؤوا ذلك و الحصول على الملكية الفعلية للعقارات مقابل ما يملكون من اسهم او شهادات إيداع، مما بدوره يشكل مخالفة صارخة لأحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقا عينية عقارية.

---

[105] الياس(ناصيف)، مرجع سابق، ص 290 و ما يليها

[106] Bassil (cheaib) , prévois référence

“Le seul bémol de ce montage concerne le droit de 75% des détenteurs de GDR de décider la dissolution de la société Al Salam holding ou de la société Al Salam for real estate development.

المبحث الثاني: حق الأجانب الإستثنائي للتملك في سوليدير

ان القانون 91\117 يشكل القانون الخاص الذي ينظم الشركات العقارية و منها سوليدير، فلا بد من العودة الى أحكام هذا القانون لتبيان وضعية الملكية العقارية في هذه الشركات. فالمادة الأولى منه عدّلت الفقرة 6 من المادة 5 من المرسوم الإشتراعي 77\5 المتعلق بمجلس الإنماء و الإعمار، و بالعودة الى التعديل المذكور يتبين ان الفقرة 6 الجديدة أقرت لمجلس الإنماء و الإعمار" القيام مباشرة او بواسطة اية ادارة او مؤسسة عامة او بلدية او شركة مغفلة او مختلطة يساهم في تأسيسها او شركة عقارية منشأة بمفهوم المادة 21 من قانون التنظيم المدني، بتنفيذ اي مشروع يكلفه به مجلس الوزراء في منطقة من المناطق الملحوظة في الفقرة 4 من المادة، اي من المناطق المتضررة من جراء الأعمال الحربية".

ما تقدَم يوجب البحث في الشركات العقارية وفقا لأحكام المادة 21 من قانون التنظيم المدني رقم 83\69، و التي حلّت محل المادة 19 من قانون التنظيم المدني السابق و الصادر سنة 1962.

و لقد أجازت المادة 21 من قانون ت.م. لسنة 1983، للحكومة إنشاء شركات عقارية بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء لأجل ترتيب إجمالي لكل او أجزاء من منطقة وضِعَ او سيوضع لها تصميم و نظام تنظيم مدني، على ان تضم هذه الشركة الملاكين و سائر أصحاب الحقوق و كذلك الإدارة اي الدولة و البلدية.

و تنص الفقرة 2 من المادة ذاتها على ان" يجري عند تأليف الشركة تخمين الأملاك العقارية و سائر الحقوق، و يقدم المالكون و سائر أصحاب الحقوق الذين تضمهم الشركة جميع حقوقهم الى الشركة، و يحصلون على اسهم مقابل هذه المقدمات، كما تخصص ايضا اسهم للإدارة مقابل مقدماتها العينية و مقابل الأموال النقدية التي تكون قد دفعتها لأجل إنشاء الشركة و تغذية صندوقه.

و تنص الفقرة 6 على انه " يمكن للإدارة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ان تمنح أصحاب الحقوق الذين لا تتجاوز قيمة حقوقهم مبلغا معينا يحدده المرسوم المذكور، الخيار بين تقديم حقوقهم الى الشركة لقاء اسهم او قبض هذه الحقوق نقدا. و تحل الإدارة محل أصحاب الحقوق في كل حقوقهم و

تحصل على اسهم في الشركة مقابل تقديمها لهذه الحقوق". هذا في المادة 21 من قانون ت .م. الحالي و التي وضعت تنظيما جديدا للشركات العقارية، اما في سوليدير، فان الوضع مغاير لجهة عدم وجود مشاركة من قبل الدولة او البلديات في رأسمال سوليدير او إداراتها، باستثناء ملكية بلدية بيروت الأسهم مقابل عقاراتها الموجودة في نطاق عملها، و ايضا باستثناء ممثل الدولة و بلدية بيروت في مجلس الإدارة سوليدير، و ذلك خلافا لما هو منصوص عليه في المادة 21 من قانون ت.م. و المرسوم 65\959 المتعلق بتنظيم الشركات العقارية السابق.

و بدورها نصّت المادة السابعة من النظام الأساسي لسوليدير، المصدق بموجب المرسوم رقم 2537 تاريخ 22\7\1992، على الإكتتاب النقدي برأس المال، و حصرت هذا الحق بالمكتتبين اللبنانيين، سواء أشخاص طبيعيين او معنويين، وفق حق الأفضلية المعين بهذه المادة [107]. و بدورها جاءت المادة التاسعة من نظام سوليدير لتنص على:" تكون جميع اسهم الشركة، اي سوليدير، و تبقى دائما إسمية، و لا يجوز التفرغ عنها إلا الى أشخاص من الفئات المحددة في المادة 7 من النظام".

لذلك، أثارت هاتين المادتين الأخيرتين إشكالية مدى حق تملك الأجانب في سوليدير، كون هذا الحق منصوص عليه في القوانين اللبنانية و لا يجوز حرمان الأجانب من التملك بشكل مطلق، لما فيه من انتهاك لحقوق الإنسان، لا سيما حق الأجنبي في التملك و التمتع بملكه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المرعية الإجراء.

و لتوضيح أبعاد هذه الإشكالية، سندرس هذا المبحث ضمن مطلبين اساسيين. إذ سنتناول حصر التداول بالأسهم في شركة سوليدير (مطلب أول)، و خصوصية التداول الفوري لأسهم شركة سوليدير (مطلب ثاني).

[107] المادة 7 من النظام الأساسي رقم 2537\1992 :" يُفسح في المجال عند الإكتتاب النقدي برأس المال امام اكبر عدد من المساهمين.

المطلب الأول: حصر التداول بالأسهم في شركة سوليدير

ان الطبيعة القانونيية الخاصة بسوليدير، و التي تتمحور حول خاصتي الطابع العقاري الخاص بها يُحصر حق الإكتتاب النقدي برأس المال و تُعطى الأفضلية للمكتتبين و فقا للترتيب الآتي:

1- مالكو العقارات و اقسام العقارات المقدمة الى الشركة كتقديمات عينية و أصحاب الحقوق فيها
2- البنانيون و الشركات اللبنانية الصرف بمفهوم قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان
3- الدولة و المؤسسات العامة و بلدية بيروت.

و طابع الشركة المغفلة الملحوظ في قانون التجارة البرية [108]، جعل منها شركة ذات قوانين خاصة و احكام منفردة إن بالنسبة لطريقة تأسيسها، إدارتها، رأس مالها، وصولا لطريقة تداول أسهمها بين المكتتبين [109].

و لإيضاح كيفية حصر التداول بالأسهم في شركة سوليدير، سوف نعمد الى تقسيم هذا المطلب الى فقرتين، إذ سنتناول آثار قيود التداول (فقرة أولى)، و المصلحة المحمية من إساءة تقدير الأسهم العينية (فقرة ثانية).

---

[108] إياد(البردان)، النظام القانوني لشركة سوليدير، دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع اللبناني، رسالة لنيل شهادة الدراسات العليا في قانون الأعمال، إشراف د. سامي (عبدالله) ، بيروت، 1997-1998، ص 129.

[109] قال د. نعيم بهذا الصدد:" ان شركة سوليدير تأسست بنص قانوني و أصبحت لنصوصها قوة القانون، بمعنى ان القوانين التي تنظمها تعطي لنظامها قوة القانون. و ان المراسيم التطبيقية التي تصدر بناء على القانون تكون نافذة كمراسيم و يمكن الطعن بها إذا خالفت النصوص التي تستند اليها او خالفت بشكل آخر الدستور"و يضيف" ان سوليدير تعد شركة من نوع خاص تخضع للنصوص القانونية التي أنشأتها، و إذا خالفت نصوصها أحكام قانون التجارة فنصوصها هي التي يُعمل بها".

الفقرة الأولى: آثار قيود التداول

نصت المادة 9 من نظام شركة سوليدير على:" تكون جميع اسهم الشركة، اي سوليدير، و تبقى دائما إسمية، و لا يجوز التفرغ عنها إلا الى أشخاص من الفئات المحددة في المادة 7 من النظام". اي من الفئات التي حصر بها حق الأفضلية بالاكتتاب بأسهم سوليدير النقدية.

و يُلاحظ ان القانون 117\91 لم يورد نصاً صريحًا مشابهاً لنص المادة 9 من النظام، الأمر الذي أدى الى إثارة الجدل حول قانونية إلغاء قيود التداول الواردة في المادة 9 المذكورة.

فان غياب النص الصريح في القانون 117\91 لناحية إيراد القيود على تداول الأسهم في الشركات العقارية و منها سوليدير، دفع الجمعية العمومية غير العادية في سوليدير بتاريخ 26-9-1997 الى تعديل المادة 9 من نظام سوليدير، بحيث اصبحت تنص على ان" تكون جميع اسهم الشركة (سوليدير) و تبقى دائما إسمية" فيكون التعديل قد ألغى عبارة " و لا يجوز التفرغ عن هذه الأسهم إلا الى أشخاص من الفئات المحددة في المادة 7 من النظام، اي الفئات الممنوحة حق الأفضلية بالاكتتاب في رأس مال سوليدير النقدي". الهدف من وراء هذا التعديل هو إدخال أموال الى البلاد عن طريق السماح للأجانب، كل الأجانب، بتملك الأسهم في سوليدير.

و قد انقسم الرأي بين مؤيد و معارض لقانونية تعديل المادة 9 من النظام. فالقسم الذي أقرَ بقانونية تعديل هذه المادة، إستند الى الأسباب التالية [110]:

1- ان المشرع وضع القيود بخصوص مرحلة الاكتتاب باسهم الشركات العقارية و منها سوليدير، و ان هذه القيود لا تمتد الى مرحلة التداول انطلاقا من الاختلاف بين الأنظمة التي تحكم الاكتتاب عن تلك التي تحكم التداول. و طالما ان قيود التداول لم ترد في نصوص القانون 117\91 بل في المادة 9 من نظام سوليدير، فانه يكون للجمعية العمومية غير العادية ان تعدل المادة 9 المذكورة آنفا كيفما تشاء و خصوصا ان نية المشرع لم تكن

[110] إياد (البردان)، مرجع سابق، ص 118

متجهة في القانون 91\117 الى حصر التداول بالفئات نفسها التي أعطيت حق الأفضلية في الاكتتاب براسمال الشركة العقارية، اية شركة عقارية، بل على العكس من ذلك يمكن القول ان نية المشرع كانت متجهة الى إباحة التداول دون قيود عندما أجاز تداول أسهم الشركات العقارية في البورصة.

2- ان القانون 91\117، استثنى الشركة العقارية من احكام المادة الأولى من قانون تملك غير اللبنانيين، مشترطا في ذلك ان يكون دائما ثلثا أعضاء مجلس الإدارة من اللبنانيين، و ان يحظر نظامها تملك اي مساهم مباشرة او بصورة غير مباشرة اكثر من 10%من مجموع اسهم الشركة العقارية و منها سوليدير[111]. و هذا بالاضافة الى وجوب قسمة الحقوق العينية و توزيعها عند حل الشركة وفقا لأحكام قانون تملك غير اللبنانيين.

و بالمقابل، ققد قال قسم آخر من الحقوقين بعدم قانونية تعديل المادة 9 للأسباب التالية :

1- ان القيود المفروضة على التداول غير منصوص عليها في النظام فحسب، بل ايضا في القانون 91\117 كما يستفاد من نص البند الخامس من المادة 3 منه الذي حصر حق الأفضلية في الاكتتاب بثلاث فئات.

إنَ الغاء القيود المفروضة على التداول مخالف لأحكام القانون المنفذ بالمرسوم 69\11614 المتعلق بتملك غير اللبنانيين. لأن هذا الإلغاء سيؤدي الى تخفيض حصص اللبنانيين في سوليدير، و الى السماح لغير اللبنانيين بتملك أراضي اكثر من النسب المحددة في القانون 69\11614، و انه لا يُرد على ذلك بما نص عليه البند السابع من المادة 3 من ق. 91\117

---

[111] تمثل هذا الراي في الدراسة القانونية المتعلقة بتعديل المادة 9 من نظام سوليدير و المعدة من قبل الأساتذة، مارسيل سيوفي، شاكر ابو سليمان، رمزي جريج، سامي نحاس المنشورة في جريدة النهار تاريخ 17-10-97

لجهة إستثناء الشركات العقارية من الخضوع لأحكام المادة الأولى من قانون تملك غير اللبنانيين 69\11614، فالإستثناء هذا محصور برأيهم في المادة الأولى و لا يمتد الى سائر المواد [112].

و في الواقع، ان تفسير نصوص القانون 91\117 مع نصوص القانون 69\11614 يدفعنا الى استنتاج ما يلي:

1- ان استثناء المشرع للشركات العقارية في القانون 91\117 من احكام قانون تملك غير اللبنانيين لا يقتصر على المادة الأولى من هذا القانون الأخير، اذ ان تحليل و دراسة مجمل النصوص الواردة في القانون 91\117 و المرسومين 92\2236 و 92\2786 و تعديلاته، يؤدي الى نتيجة مفادها، ان هذا الإستثناء يمتد ضمنا الى باقي احكام قانون تملك غير اللبنانيين التي تتعارض و وضعية الشركات العقارية، وإلا ما معنى الإستثناء من أحكام المادة الأولى من قانون 69\11614 إذا فرضنا على الشركات العقارية و منها سوليدير، عدم تملك اي نسبة تزيد عن تلك المحددة في المادتين 7 و 11 من قانون 69\11614 المذكورتين آنفا، اي نسبة العشرة آلاف و الخمسين الف متر مربع، فتطبيق أحكام هاتين المادتين يتعارض و احكام القانون 91\117 التي تلحظ إمكانية إعادة إعمار مناطق من قبل شركة او شركات عقارية تتجاوز بكثير مساحة هذه المناطق، المساحات المحددة في المادتين 7 و 11 من قانون 69\11614 و المذكورتين آنفا، و عليه فقد استثنى المشرع ضمنا في القانون 91\117 الشركة العقارية من أحكام المادتين 7 و11، عندما لحظ إمكانية انشاء شركات عقارية بمراسيم لإعادة إعمار و ترتيب المناطق المتضررة من الأعمال الحربية وفقا لأنظمة و تصاميم توجيهية مصدقة حسب الأصول. و كذلك عندما اعتبر ان جميع العقارات الواقعة ضمن المنطقة الداخلة في نطاق المنطقة المقرر إعادة

---

[112] تمثل هذا الرأي بمراجعة الإبطال امام مجلس شورى الدولة لإبطال المرسوم 97\11156 الذي صادق على تعديل المادة 9

ترتيبها و إعمارها مقدمات عينية، و حيث كانت هذه العقارات مملوكة في جانب كبير منها لأشخاص غير لبنانيين في الأساس.

إلا ان القول بان تعديل المادة 9 من النظام سيؤدي الى تخفيض حصص اللبنانيين في سوليدير، و ان هذا يتعارض مع احكام المادة 12 من قانون 69\11614 لا ينطبق على الواقع القانوني السائد في سوليدير[113]. فانطلاقا من غياب التحديد القانوني او النظامي لحصص اللبنانيين في سوليدير، و استنادا الى سماح القانون 117 و النظام الاساسي لسوليدير لفئات غير لبنانية بالاكتتاب في راس مال سوليدير من دون تحديد لأية نسبة في رأس المال، لا يمكن القول بعدم انطباق تعديل المادة 9 من النظام على أحكام المادة 12 من قانون 69\11614 و لكن ذلك لن ينفي القول بان قانونية تعديل المادة 9 مشروطة باحترام القاعدة التي تنص على وجوب ان يكون ثلثا اعضاء مجلس الإدارة من اللبنانيين، و حيث يجب ان يتملك عضو مجلس الإدارة ألفي سهم على الأقل لضمان المسؤوليات عن الأخطاء الإدارية.

الفقرة الثانية: المصلحة المحمية من إساءة تقدير الاسهم العينية

لا شك ان إساءة تقدير الأسهم العينية في سوليدير لم يكن لها طابع سلبي فقط. فعلى الرغم من انتهاك بعض حقوق اصحاب الأسهم العينية لا سيما لجهة عدم تعويضهم تعويض عادل مقابل تنازلهم عن أملاكهم العقارية الداخلة ضمن نطاق منطقة وسط بيروت، إلا ان ذلك يستتبع حماية مصلحة عليا تعلو المصلحة الخاصة للأفراد.

و عليه، ان الصالح العام و المنفعة العامة لا سيما من اعمال تطوير وسط بيروت و إعادة الإعمار و تحقيق الإزدهار الإقتصادي تعتبر كافية لتنازل الأشخاص عن جزء من حقوقهم إزاء تقديم أراضيهم لشركة سوليدير مقابل أسهم تخولهم الحصول على نسب من الأرباح و إن كانت لا تتناسب و النسبة العادلة.

---

[113] إياد (البردان)، مرجع سابق، ص 120

المطلب الثاني: خصوصية التداول الفوري لأسهم شركة سوليدير

تمنع المادة 89 ق.ت. التفرغ عن الأسهم العينية إلا بعد ان توافق الجمعية العمومية على حسابات السنة الثانية للشركة، و ذلك سواء كان التفرغ بالشكل المدني، اي انتقال ملكية السهم وفقا للإجراءات المنصوص عنها في المادة 283 م.ع. المتمثلة بضرورة إبلاغ الشركة هذا الإنتقال او قبولها له، او كان بالشكل التجاري، اي التسليم والتظهير و القيد في دفاتر الشركة حسب شكل السهم [114].

ان اساس هذا المنع هو الحؤول دون حصول اية مبالغة في تقدير الحصص العينية من قبل أصحابها و من ثم بيع الأسهم الممثلة لها فور انتهاء تاسيس الشركة، و ذلك ان السماح ببيع الأسهم العينية فور انتهاء تأسيس الشركة قد يؤدي الى انخفاض في قيمة رأسمالها، و هذا يؤثر سلبا على سير عمل الشركة.

و بالعودة الى اسهم سوليدير، نجد ان التداول بها ترعاه أحكام مختلفة و خصوصية قائمة تتلاءم و الهدف المنشود من إنشائها.

و لعرض هذه الخصوصية بوضوح، سوف ندرس هذا المطلب ضمن ثلاث فقرات، إذ سنتحدث عن التداول المباشر بالأسهم العينية (فقرة اولى) و خصوصية التداول في البورصة (فقرة ثانية) و خصوصية تحديد نسبة التملك في سوليدير (فقرة ثالثة).

الفقرة الأولى: التداول المباشر بالأسهم العينية

لما كانت المبالغة في التقدير من قبل اصحاب الحصص العينية مفقودة في سوليدير، كونه تم الإستعانة بالعديد من خبراء التخمين العقاري لعدم إفساح المجال لأصحاب الحصص العينية من

---

[114] مصطفى (كمال طه)، الأوراق التجارية و الإفلاس، الطبعة الثانية 1975، فقرة 10، ص 13؛ إنظر ايضا: ادوار عيد،الأسناد التجارية، الجزء الأول، 1966، فقرة 3 ص 12-13؛ قرار محكمة بيروت التجارية تاريخ 21\6\1962، النشرة القضائية رقم 18، ص 279

المبالغة في تقدير قيمة و اسعار عقاراتهم خوفا من حصول إحتيال لإبتغاء ارباح وهمية على حساب الشركة. فجاءت المادة 10 من النظام، المطابقة لما ورد في البند السادس من المادة 3 من ق. 117، خلوا من إيراد مثل هذا المنع و مجيزة من ثم تداول الأسهم العينية فورا دون انتظار مرور اية مهلة زمنية على تأسيس سوليدير. و هذا يجعل جميع اسهم سوليدير النقدية و العينية قابلة للتداول الفوري بعد تأسيسها باستثناء اسهم ضمان المسؤولية المقدمة من قبل اعضاء مجلس الإدارة (م.147ق.ت). و في الواقع، ان خصوصية هذا التداول لا تقتصر على الأسهم العينية، انما تمتد الى الأسهم النقدية فيما يتعلق بامكانية تداول كل من هذين النوعين في البورصة.

الفقرة الثانية : خصوصية التداول في البورصة

تقتضي دراسة خصوصية التداول في البورصة بالنسبة لأسهم سوليدير، العرض للشروط الناظمة للتداول في البورصة بوجه عام، و من ثم مقارنة هذه الشروط مع الأنظمة الراعية لتداول أسهم سوليدير في البورصة.

فبالنسبة لشروط التداول في البورصة، فانه ينبغي التمييز بين الشروط المطلوبة بمقتضى المرسوم 82\4808 اي مرسوم تنظيم البورصة الذي كان معمولا به اثناء تأسيس سوليدير[115] و بين الشروط الواجب توافرها بمقتضى المرسوم 95\7667 المتعلق بتنظيم البورصة الجديد.

فالمرسوم 82\4808 يفرض في المادة 63 منه، القبول الحكمي في البورصة للصكوك و السندات الصادرة عن الدولة اللبنانية او التي مكفولة من قبلها فقط، و المادة 64 من القانون عينه تخوّل كل شركة مساهمة لبنانية ان تطلب قبول صكوكها في البورصة بعد ان تكون قد نشرت ميزانيات ثلاث دورات مالية متتالية. و كذلك المادة 65 تنص، بالنسبة للشركات المساهمة اللبنانية التي عرضت صكوكا على العموم للاكتتاب بها، ان تطلب قبول هذه الصكوك في البورصة في مدة سنة من تاريخ

---

[115] إياد (البردان)، مرجع سابق، ص 115

نشر البيان المنصوص عليه في المادة 81ق.ت، اي نشر بعض البيانات المتعلقة بالشركة قبل الدعوة الى الاكتتاب.

و بالمقابل فان المادة 10 من نظام سوليدير المطابقة لأحكام البند السادس من المادة 3 من ق.91\13 نصت على ان تكون جميع اسهم سوليدير قابلة للتداول فورا في البورصة.

اما المرسوم 95\7667، فقد وضع شروطاً خففت من حدة القيود على التداول في البورصة، ذلك ان هذا المرسوم في المادة 80 منه أوجب القبول الحكمي للتداول في البورصة للأسهم الصادرة عن الدولة اللبنانية او بالنسبة للأسهم الصادرة عن شركات مؤسسة او مصدق على نظامها من قبل مجلس الوزراء، و بما ان سوليدير تدخل ضمن هذه الفئة الأخيرة، باعتبارها تأسست بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء، فان اسهمها تكون قابلة للتداول في البورصة مباشرة ولم يعد ذلك خروجا عن القواعد العامة الناظمة لعملية التداول في البورصة و المعمول بها اليوم.

الفقرة الثالثة: خصوصية تحديد نسبة التملك في سوليدير

كثيرة هي الحالات التي يلجأ فيها المشرع الى تحديد نسبة التملك في رأسمال الشركات المغفلة، و هو في هذا التحديد يعتمد على نوعين من الأساليب.

<u>الأول :</u> و هو تحديد الحد الأدنى من الأسهم التي يمكن تملكها من قبل اشخاص معينين، كما هي الحال في المادة 132 من قانون النقد و التسليف التي أوجبت ان تكون جميع أسهم المصرف إسمية و ان تكون نسبة 50% على الأقل مملوكة لأشخاص طبيعين لبنانيين او من شركات او مؤسسات يكون جميع أعضائها أشخاصا حقيقيين لبنانيين. و كذلك المادة 80 ق.ت. قبل تعديلها كانت توجب ان يكون ثلث رأسمال الشركة المغفلة التي يكون موضوعها استثمار مصلحة عامة، أسهما إسمية لمساهمين لبنانيين.

<u>الثاني :</u> و هو تحديد الحد الأقصى من الأسهم التي يمكن تملكها من قبل الأشخاص.

و المشرع في هذين النوعين من التحديد يكون مدفوعا بواجب الحرص على المصلحة العامة من خلال خصوصية المشروع التي يرى إمكانية تحقيقها عن طريق اعتماد أحد هذين الأسلوبين.

و الذي يهمنا في سوليدير هو الأسلوب الثاني، باعتبار انه هو الذي اعتمد من قبل المشرع اللبناني بموجب البند السابع من المادة 3 من ق. 117\91 و المادة 17 من النظام الأساسي لسوليدير و كان فيما اقره المشرع بمثابة مبدأ يترتب عليه الجزاء في حال المخالفة [116].

و أخيرا لا يسعنا سوى ان نطرح جملة تساؤلات ومنها هل ان سوليدير تحقق أهداف المجتمع اللبناني، و هل ان إختيارها كأداة قانونية لإعادة إعمار الوسط التجاري مع ما رافق هذه الأداة من إعتراضات و ما تمتعت به من تسهيلات ومن إعفاءات و إمتيازات، كان إختيارا موفقا ؟

إن إعادة الإعمار تحقق بحد ذاتها أحد أهداف المجتمع اللبناني لكن هذا لا ينفي القول بان هناك العديد من الإنتهاكات و الظلم تعرّض له اصحاب الحقوق ومن وقف في جانبهم. فكان على المشرع في ذلك الحين ان يقرر حق أفضلية لأصحاب الحقوق بشراء العقارات و الأبنية و المؤسسات التجارية التي ستُرمم او يعاد بناؤها، او ان يقرر المشرع منح أصحاب الحقوق بصفتهم مالكين

---

[116] المادة 17 من المرسوم رقم 2537\1992: " يحظر على اي مساهم, طبيعي او معنوي, ان يتملك او بصورة غير مباشرة, اكثر من 10% (عشرة بالمئة) من رأسمال الشركة. ويعتبر زوج وزوجة المساهم وفروعه القاصرون بمثابة الشخص الواحد.

يعد باطلا بطلانا مطلقا وبحكم غير الموجود حتى بين المتعاقدين كل عقد او عقل يخالف احكام هذا المادة, وتطبق بحق المخالف احكام القانون رقم 91/117 في حال زيادة نسبة التملك عن ما هو محدد اعلاه بنتيجة الانتقال بالارث او بالوصية, يتوجب التفرغ عن الزيادة خلال مهلة اقصاها ثلاثة اشهر تحت طائلة تطبيق الاحكام المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

تطبق هذه الاحكام على كل عمل قانوني ابرم عن طريق شخص مستعار تجنبا لاعمالها.

لا يجوز ادخال اي تعديل على نظام الشركة من شأنه تبديل النسبة المنصوص عنها اعلاه تحت طائلة البطلان الحكمي".

لأسهم عينية في سوليدير، منافع خاصة بهذه الأسهم على صعيد توزيع الأرباح ، علما انه لاشيء يمنع حصول ذلك الآن او في المستقبل.

الفصل الثاني: نزاعات التملك العقاري في لبنان

نظرا لأهمية العقار في جميع نواحي الحياة الإقتصادية منها و الإنمائية، و نظراً لتفشي ثقافة سرعة الربح بشتى الوسائل القانونية منها و غير القانونية، فقد استغل عدد كبير من الأجانب مرونة الأنظمة القانونية في لبنان، لا سيما تلك المتعلقة بحرية تداول الأسهم في الشركات العقارية و البورصة، لكي يجنوا أرباحا هائلة عبر الإكتتاب بسندات و صكوك مختلفة لشركات عقارية ضخمة، ليتمكنوا من الحصول على نسب معينة من الأرباح أو رأس المال حال تصفية و حل هذه الشركات. و بهذه الوسيلة سيتمكنوا عبر الطرق غير المباشرة من تخطي النسب القانونية المحددة لهم بموجب أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية. فيسعوا من خلال تصفية الشركة الى وضع يدهم على عدد كبير من العقارات و المساحات التي كانت تدخل ضمن موضوع الشركة كي يصار الى تملكها فيما بعد متجاوزين بذلك القيود القانونية، وما ذلك الا لتحقيق أطماع رجال المال و الأعمال للوصول الى غايات تفوق التمتع و الإنتفاع بالعقارات. وبالفعل، إن هذه التجاوزات و الإلتفافات لم تبقى طي الكتمان، إذ لا شيء يضمن خفائها لردهة من الزمن. و عليه، نجد القضاء اللبناني يتصدى لكل هذة التجاوزات عبر قمعها و أحياناً إبطالها و اعتبارها كأنها لم تكن، خوفاً من حصول توطين مثلما بينا ذلك سابقا ضمن الفصل الأول، او خوفاً من ان تصبح غالبية الأراضي و العقارات بأيدي أجنبية، مما من شأنه ان يؤثر على موضوع سيادة الدولة على أرضها و مواطنيها. و الذي يهمنا في دراسة المنازعات هي تلك الطلبات المطروحة على الجهات القضائية و التي ترمي إلي الفصل في النزاع بأحكام نهائية، كما نستبعد من مجال الدراسة تلك المنازعات العقارية المطروحة على القضاء الجزائي كموضوع التعدي علي الملكية العقارية و التزوير في العقود المتضمنة حقوق عينية عقارية المنصوص عليها في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة.

و لكن، مع إزدياد حدة التنافس على رؤوس الأموال في النطاق الإقليمي و الدولي، و ضرورة تنمية و جذب الإستثمارات كعنصر رئيسي في النجاح الإقتصادي برزت الحاجة باللجوء الى وسائل بديلة لحل النزاعات، لاستقطاب الإستثمار الأجنبي و توفير الضمانات لجذبه. لذلك كان الحل الأمثل لدى الكثيرين من كبار المالكين و المستثمرين بالتخلي عن ولوج قضاء الدولة، لما قد يثيره من ريبة و شك لدى المستثمر او المالك الأجنبي بتحيّز هذا القضاء لمصلحة رعاياه. و لضرورة الوفاء بحاجة التجارة الدولية نتيجة تشابك معاملات هذه التجارة، و تضخمها بصورة كبيرة و ما تثيره من منازعات ذات طبيعة خاصة تحتاج الى وسائل غير تقليدية في حلها، برز التحكيم التجاري الدولي، و تزايدت اهميته كأسلوب جديد لحل مثل هذه المنازعات التي تثيرها العلاقات ذات الطابع الدولي، فوجود العنصر الأجنبي في العلاقة يؤدي الى إحتياج أطرافها الى جهة محايدة لحل ما تثيره من منازعات، و يكون التوصل الى اللجوء الى محكّم او هيئة تحكيمية محايدة، هو الحل الأفضل الذي يحظى بقبول الطرفين.

إلا ان التحكيم نفسه قد تعترضه نزاعات بين الفرقاء بخصوص القانون الواجب التطبيق على العلاقة القائمة، مما يؤدي الى إثارة مسألة التنازع القانوني الدولي في قضايا الإستثمار العقاري، و ما الى ذلك من إشكالياتٍ أخرى تتناول مسألة التفرغ عن الأسهم و تداولها داخل البورصة.

و لدراسة نزاعات التملك العقاري بشيء من الوضوح و التفصيل ، سنقسم هذا الفصل الى مبحثين اساسيين، إذ سنتناول دور القضاء في معاملات التسجيل العقاري (مبحث أول)، و من ثم سنعرض للتنازع القانوني الدولي في قضايا الإستثمار العقاري(مبحث ثانٍ).

المبحث الأول: دور القضاء في معاملات التسجيل العقاري

تحتل الملكية العقارية المكانة الأبرز بين الملكيات كافة، فعلى الرغم من ازدياد دور بعض المنقولات في العصر الحاضر، كالملكية الفكرية و ملكية اسهم الشركات العالمية و غيرها، يبقى للعقار الحصة الأكبر من الأهمية نظراً لإرتباط مفهومه بأرض الوطن. و يعود ذلك إلى تجذّر أهمية الملكية

العقارية و امتدادها عبر التاريخ، و إلى القيمة المعنوية و الاجتماعية التي يمثّلها امتلاك العقار، إضافة إلى قيمته المادية.

فتعتبر المنازعات العقارية من بين المنازعات الأكثر رواجاً أمام المحاكم المدنية التي تثقل كاهل القضاء نظرا لتشعباتها و كثرتها. و للقضاء دور خصب في هذا الإطار، كونه يسعى دائما الى إثارة اي موضوع عفواً طالما هناك اي تعرض للمصلحة العامة و النظام العام.

و يجسد القضاء دور الحارس القانوني لكافة هذه النظم التشريعية و مفاعيلها الإلزامية، دون التعرض لأي خلافات شخصية أو ذات منفعة خاصة غير مثارة أمامه.

و سنعرض لهذا المبحث ضمن مطلبين، فسنبدأ بالمنازعات العقارية التي تكون الدولة طرفا فيها (مطلب اول) و المنازعات العقارية بين الأطراف المدنين(مطلب ثاني).

المطلب الأول: المنازعات العقارية التي تكون الدولة طرفاً فيها

نظرا لكون العديد من العقود التي تُبرم بين الشركات العقارية و الغير تكون الدولة طرفا فيها من خلال مساهمة البلديات في الإكتتاب بجزء من أسهم بعض الشركات (كحال بلدية بيروت في شركة سوليدير) او تعاقد الدولة كشخص عام مع الشركات الخاصة مما يجعلها تتنازل عن بعض الإمتيازات الممنوحة لها، فينتج عن ذلك بدوره العديد من المنازعات و الإشكاليات التي يصار الى طرحها على القضاء الوطني للبت بها. و بالعودة الى القانون الإداري يتبين لنا ان العقود التي تقوم الإدارة بابرامها من دون التصرف كسلطة عامة هي في الواقع عقود تدخل ضمن نطاق القانون الخاص، و تخضع بالتالي لرقابة القاضي العدلي. و عليه، فلا تعتبر عقودا إدارية تلك العقود التي

تخلو من بنود غير مألوفة في القانون الخاص[117] ، أو تلك التي لا تخضع لنظام قانوني محدد مسبقا و غير مألوف في القانون الخاص[118] .

و هنا لا يمكننا ان نثير وضع الأجانب كون الدولة او البلديات المقصودة في هذا الصدد هي لبنانية و يستحيل ان تكون أجنبية في واقع الحال. و عليه عند وجود اي نزاع بشأن الأسهم العائدة للبلديات او للدولة مع أي شركة عقارية يتم فصل النزاع عبر المحاكم العدلية دون اللجوء الى مجلس شورى الدولة.

المطلب الثاني: المنازعات العقارية بين الأطراف المدنيين

قد يثار العديد من الإشكاليات بين المالكين الأجانب و أصحاب العقارات المملوكة، منها ما يتعلق بالنظام العام (كتجاوز المساحات المملوكة من قبل الأجنبي لتلك المسموح بها قانوناً) و هنا على المحاكم المدنية ان تثير النزاع من تلقاء نفسها، كون أحكام قانون اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية تتعلق بالنظام العام. و منها ما يتعلق بآثار و مفاعيل نسبية محصورة بين أطراف العلاقة (كمسائل التسجيل في السجل العقاري، آلية دفع الثمن، موجب الضمان و عدم التعرض إلخ...)، فهنا يعود للفرقاء أن يثيروا النزاع أمام القاضي العقاري إذا كانت الدعوى تدخل ضمن اختصاصه

---

[117] راجع :ش.ل. قرار رقم 34، تاريخ 12\4\1994، شركة هوتيول بول ش.م.ل\ الدولة، م.ق.إ. 1995 ، ص 385

[118] C.E.Sect.19.1.1973, Soc. D'exploitation électrique de la rivière du Sant, AJ 1978, 358, Chron.Leger et Bayon; T.C.24 Avril 1978, Soc. Boulangerie du Kourou, D.1978, p584, Note De volve يدور حول عقد قام به المركز الوطني للدراسات الفضائية في مقاطعة Guyenne الفرنسية لتزويده بالخبز.

النوعي، أو أمام المحكمة الإبتدائية التي يقع ضمن نطاقها العقار موضوع الدعوى، كونها صاحبة الإختصاص العام للنظر في القضايا المدنية و التجارية[119] .

أما في حال كان النزاع قائماً على الأسهم و عوائد الأجنبي منها، سواء كانت هذه العائدات مال منقول أو غير منقول، فهنا يعتبر النزاع تجارياً بحتاً، و بالعودة للقانون اللبناني نجد انه من الثابت أن قاعدة التخصيص لا تطبق في لبنان، بمعنى انه لا يوجد محاكم تجارية متخصصة، أي تنظر حصراً بالمنازعات الناشئة عن الأعمال و العقود التجارية و الديون و الأسهم ذات الطابع التجاري. و لم يأخذ المشترع اللبناني بنظام المحاكم التجارية الخاصة و المستقلة عن المحاكم المدنية كما هو حال القانون الفرنسي، بل جعل اختصاص المحاكم العادية (العدلية) يتناول جميع القضايا و المنازعات المدنية و التجارية على السواء [120].

و هنا لا بد من التنويه بالدور الهام الذي يقوم به امين السجل العقاري في لبنان عند نشوب اي نزاع متعلق بملكية العقارات، فدوره حساس جداً إذ انه لم يقتصر فقط على تسجيل العقارات على اسم الأجنبي الذي يقدم له إفادات رسمية صادرة عن الدوائر المختصة تعين المساحات التي يملكها في الاراضي اللبنانية مع تصريح خطي موقع بإمضائه يعلن به أنه لا يملك سوى تلك المساحات.

إذ بالعودة الى مشروع "صنين زينة لبنان" يتبين لنا انه وجه امين السجل العقاري في زحلة "هارون ابو عبود" كتاباً الى مدير الشؤون العقارية يحمل رقم 2004/3367، موضوعه قرار بشأن معاملات شركة السلام للتطوير العقاري و ورد فيه ما يلي [121]:

---

[119] المادة 90 أ.م.م تنص: " ان الغرفة الابتدائية هي المحكمة العادية و لها اختصاص عام في القضايا المدنية و التجارية، ولا يخرج عن هذا الاختصاص إلا ما كان متروكاً بنص خاص إلى محكمة أخرى".

[120] د. جوزف (عجاقة)، مقالة بعنوان" القانون التجاري اللبناني و الإنترنت"، منشورة في مجلة العدل، 2013، العدد 4، ص 5

[121] صحيفة الديار، تاريخ 25\3\2004، ص 10، مقالة منشورة على الموقع الإلكتروني www.addiyar.com/article/700775-2532004-10، تم الإطلاع بتاريخ 2 آذار 2018

"لما كان هناك ظن في احكام الشركة وبعد الدراسة تبين انه واجبي و صلاحياتي يبدأن و ينتهيان عند حدود التأكد من فراغ ملكية العقارات في لبنان و ان الاشخاص لبنانيون طبيعيون او معنويون لبنانيون و لما انجلت حقيقة هذه النقاط امامي وايضا بدراسة العلامة الدكتور حسن الرفاعي و هو من كبار مشرعي القانون الاداري في لبنان لم اعد بحاجة الى رأي الهيئة الاستشارية والتشريع في وزارة العدل او اي مرجع آخر.

لذلك قررت تسجيل عقود البيع نهائيا لأن حقوق المصلحة العامة محمية بكاملها بموجب القانون، و تأكدت بعد الدرس و التمحيص و التدقيق بأن الملكية تعود عند الفراغ الى اللبنانيين و اذا حدث في المستقبل ما يظهر مخالفات لقانون تملك الاجانب فإن المسؤولية تقع على مسؤولي الشركة".

لذلك، على امين السجل العقاري ان يكون متبصراً كل التبصر لما تخفيه ملكية العقارات المراد تسجيلها من قبل الأجنبي، لكي لا يصطدم فعله بقوانين لها الصفة الآمرة مما يجعله عرضةً للمساءلة القانونية.

و لكن يبقى للفرقاء المدنيين عند شعورهم باضطهاد معين نتيجة قرار صادر عن امين السجل العقاري ان يستأنفوا هذا القرار امام محكمة البداية المدنية بصفتها مرجعا إستئنافيا لقراراته، و هو قرار غير قابل للتمييز[122]. فالحكم الذي يصدر بناءً لاستئناف قرار امين السجل العقاري يكون مبرماً.

المبحث الثاني: التنازع القانوني الدولي في قضايا الإستثمار العقاري

في ظل النجاح الملفت لأسواق الإستثمار خارج الحدود الوطنية، و التهافت المفرط على نيل نصيب و لو يسير منها، و ما استتبعه من اثر تملك الأسهم من قبل الأجانب، الى جانب رواج تجارة الأسهم العالمية عبر الإنترنت، كان لا بد من التنقيب عن المحكمة الصالحة لتطبيق القاعدة القانونية الملائمة على النزاعات المتولدة عن هذه الأعمال. و إذا كانت مسألة التنازع القانوني لكافة اشكال

---

[122] محكمة التمييز المدنية، الغرفة السادسة، قرار رقم 11 تاريخ 23\6\1987، منشور في باز، سنة 1987، ص 273-276

الأسهم قد خضعت للجدالات الفقهية و القانونية، إلا أنه مع إستخدام شبكة الإنترنت كأداة لتداول الأسهم المدرجة في البورصات العالمية، أضحت المبادئ التقليدية متخلفة عن مجاراة التطورات السريعة الحاصلة، و باتت المشاكل القانونية الناجمة عنها، تشكل تحدياً لرجال القانون خاصة في مجال القانون التجاري و قانون الأعمال [123]. مما يحتّم علينا التفتيش عن النظام القانوني الذي يحكم عملية التفرغ عن الأسهم و لا سيما الإسمية منها، الى جانب بلورة دور الحوافز الضريبية في تفعيل الإستثمارات العقارية.

لذلك، سندرس هذا المبحث ضمن مطلبين، إذ سنتناول القانون الذي تخضع له الحقوق المتعلقة بالأسهم (مطلب أول)، ومن ثم سنتطرق لدور الإستثمار الدولي في تنمية الإقتصاد المتلقي (مطلب ثانٍ).

المطلب الأول: القانون الذي تخضع له الحقوق المتعلقة بالأسهم

تتمثل فكرة التنازع المكاني في المفاضلة بين عدة قوانين مرشّحة لحكم العلاقة القانونية، أما جوهر التنازع الزمني فهو تعيين الحد الفاصل بين نهاية سريان القانون القديم و بدء سريان القانون الجديد، و قد أخذ القانون اللبناني بنظرية وحدة الزمان و المكان في المادة 184م.ع، لذلك رأى البعض ضرورة حل المسألتين بصورة مماثلة و في الوقت ذاته [124]. لكن تطرح الإشكالية عندما يقترن عنصري الزمان بالمكان، كأن ينتقل المنقول من مكان لآخر، ما يثير تنازع القانون القديم و الجديد. فالى اي قانون تخضع الحقوق المتعلقة بالأسهم، الى قانون مكان حصول التفرغ، أم قانون مكان وجود السهم بتاريخ النزاع؟ و كيف يمكننا المفاضلة بين القوانين المرشحة لحكم هذه العلاقة؟

---

[123] أحمد (عبد الكريم سلامة)، القانون الدولي الخاص النوعي، الإكتروني السياحي البيئي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 21

[124] القاضي يوسف عبدالله (زخيا)، العقود بالمراسلة في القانون اللبناني و القانون المقارن، دراسة قانونية ، كساندر، 2005 (5-8)، ص 1587.

و عليه، سنعالج هذا المطلب ضمن فقرتين مستقلتين، فسنبدأ بخضوع القضايا المتعلقة بالأسهم الإسمية لقانون جنسية الشركة (الفقرة الأولى)، ومن ثم سنعالج التفرغ عن الأسهم بالطرق غير المباشرة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: خضوع القضايا المتعلقة بالأسهم الإسمية لقانون جنسية الشركة

تدرج الأسهم الإسمية في خانة المنقولات المعنوية Intangible Movables التي تتصف بصعوبة إرتكازها الى موقع مادي ملموس، ما يتعيّن معه إبتكار قاعدة إسناد قادرة على تركيز الأسهم مكانياً، و لو استناداً الى موقع إفتراضي.[125] لذلك فان الرأي الغالب يميل الى إخضاع القضايا المتعلقة بالأسهم الإسمية لقانون جنسية الشركة، حيث اعتبرت محكمة العدل الدولية أن هذا الحكم منطقي،[126] على اعتبار ان الشركة هي الشخص المعنوي المصدّر للأسهم، و هي المعنية بتحديد شروط قيد الأسهم في سجلاتها،[127] و بالتالي إنشاء حق الملكية و تنظيم عملية التفرغ عن الأسهم، و تبعاً تحديد حقوق و سلطات الفرقاء، ما يعني ان للأسهم حقوقاً متصلة بمصدر معيّن، فيقتضي إخضاعها لقانون هذا المصدر، و المقصود به النظام القانوني الذي يحكم المركز الرئيسي لإدارة الشركة، على ان تخضع اسهم المؤسسين للقانون الذي تأسست الشركة في ظله. إلا انه يؤخذ على

---

[125] عز الدين (عبدالله)، القانون الدولي الخاص، تنازع القوانين و تنازع الإختصاص القضائي الدوليين، الجزء الثاني، الصبعة السادسة، 1969، الناشر، ص 408.

[126] International Court of Justice, Barcelona Traction Case, 1989, M.SORNARAJAH, The International law on Foreign Investment,." the court indicated clearly that the technique of protection of shareholders may be found through bilateral and multilateral arrangements on investment protection, especially that the ASEAN(Treaty on the protection and promotion of investments 1987) Framework Agreement on Foreign Investment contains an article which specifically excludes its application to portfolio investments".

[127] سامي (منصور) و أسامة (العجوز)، دروس في القانون الدولي الخاص، 1999، بيروت، ص 350

هذا الرأي قصوره على حماية الأقلية من المساهمين الأجانب، و بالأخص في ظل نمو الشركات المتعددة الجنسيات. [128] الأمر الذي يطرح مسألة حماية المساهم عند التعريف بجنسية الشركة، [129] أو الجهة التي تملك أكثر من نصف الأسهم، و قد طرحت هذه الإشكالية في العديد من القضايا التحكيمية مثل Iran/U.S. claims tribunal، و التي أقرّت تطبيق قانون جنسية المساهمين الذين يستحوذون على اكثر من نصف أسهم الشركة، [130] أما المحاكم البريطانية فقد إتخذت من محل وجود سجل الشركة، معياراً يتوجب الإرتكاز إليه للإهتداء الى القانون الواجب التطبيق، و إن صادف وجوده في اكثر من دولة. [131]

الفقرة الثانية: التفرغ عن الأسهم بالطرق غير المباشرة

الأصل ان يمارس المساهم حقه في التفرغ عن اسهمه بإرادته التامة، و خاصة عند بلوغ السهم القيمة المنتظرة، و التي يتوخى منها تحقيق الأرباح المرجوّة. و لا يُحصر التفرغ عن الأسهم بالطرق التجارية المباشرة المقررة في القانون التجاري، فالتفرغ الحاصل وفقاً لحوالة الحق المدنية الواردة في قانون الموجبات و العقود لا يُعتبر عديم الأثر، بل ينتج مفاعيله على كل من الفرقاء و الشركة و المساهمين. إلا أنَ ممارسة حق التفرغ لا يُسلك دوماً بالطرق الإختيارية، بل قد يجبر المساهم بالتفرغ

---

[128] منال (سويد)، حق التفرغ عن الأسهم في الشركة المغفلة، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في قانون الأعمال، إشراف د. عبده (غصوب)، الجامعة اللبنانية، بيروت، 2008، ص 58.

[129] PETER BEHRENS, INTERNATIONAL COMPANY LAW, in view of centros decision of the ECJ, European Business Organization Law, 2000, Cambridge, printed in the United Kingdom at the University Press, page 125.

[130] M.SORNARAJAH, The International Law On Foreign Investment,Second Edition, 2004, Cambridge, printed in the united Kingdom at the university press, page 229.

[131] The Dutch Supreme Court, Standard Chartered Bank ltd. V. Inland Revenue commissioners, No. 1160, 1996," SHARES in South African companies were inscribed in registers kept there in England, but for the refusal of consent by the treasury they would have been dealt with in the register kept in South Africa", J.G.COLLIER, CONFLICT OF LAWS, Page 252.

عن اسهمه الى الغير رغماً عن إرادته في ظروف معينة. و ليس المقصود بالإلزام إتباع أساليب الضغط و التهديد و الإكراه، نظراً لما يشكله هذا الإجراء من مخالفة لأحكام القانون، بل المقصود بالطرق الإلزامية تلك التي تتبع وفقاً لأصول محددة، و عند توافر شروط و ظروف خاصة، يتم بموجبها التفرغ عن الأسهم بصورة مشروعة، عن طريق القانون او القضاء، أي من قبل الجهة المخوّلة بالإلزام بالتنفيذ دون غيرها. و قد حدد القانون حالات التفرغ الإلزامي، و هي تنحصر في رهن و حجز الأسهم و بيعها بإشراف القضاء، أو بيع الأسهم في البورصة. و لكن قد تكسر بعض أنظمة الشركات هذه القاعدة، و تمنح نفسها صلاحية إجبار المساهم بالتفرغ عن اسهمه، إذا ما تعدّت نسبة معينة. فالنظام الأساسي لسوليدير مثلاً، يحذّر على أي مساهم طبيعي أو معنوي ان يمتلك أكثر من 10% من رأسمال الشركة، و في حال زيادة نسبة التملك عمّا هو محدد نتيجة التملك بالإرث أو الوصية، يتوجب التفرغ عن هذه الزيادة خلال مهلة أقصاها ثلاثة أشهر.[132]

المطلب الثاني: دور الإستثمار الدولي في تنمية الإقتصاد المتلقي

يعتبر بعض الفقهاء[133] إن لفظ "الإستثمار" يمكن ان يكتسب معنى واسع او ضيق بحسب الإستعمال و لهذا يجب ان يحدد المقصود به بشكل صريح، علما ان معظم المشاريع تتجه الى التوسع في مفهوم الإستثمار بحيث لا يقتصر على الإستثمارات النقدية او المادية، بل يشمل كل إسهام في مشروع عن طريق تقديم أصول فيه سواء كانت هذه الأصول مادية و ملموسة أم لم تكن كذلك.

و قد اعتبر بعض المؤلفون انه يوجد إستثمار عندما تتجمع عدة عناصر[134] و هي :

---

[132] طالب (سليمان)، الضمانات التشريعية لحماية الإستثمار الأجنبي، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، إشراف د. محمد حسن (قاسم)، جامعة بيروت العربية، بيروت، 2014، ص 62.

[133] إبراهيم (شحاته)، أهم المسائل الخلافية في تكوين هيئة دولية لضمان الإستثمارات الأجنبية، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية، تصدر عن أساتذة كلية الحقوق بجامعة عين شمس، يوليو 1970، العدد الثاني، السنة الثانية عشرة، مطبعة جامعة عين شمس، ص 549.

[134] نقلاً عن إبراهيم (شحاته)، المرجع السابق، ص 555.

1- يجب ان توجد مشاركة في رأس المال او في الطبيعة و ليس في الصناعة.

2- يجب ان تسمح هذه المشاركة بإقامة عدة روابط دائمة بين المستثمر و بين هيئة محلية تمارس نشاطا إقتصادياً.

3- هذه الروابط الدائمة يجب ان تسمح للمستثمر بممارسة تاثير حقيقي و رقابة على إدارة المشروع و هذا بأخذه جزءا من راسماله. و بالنسبة لهذا الجزء فقد اعتبرت في فرنسا نسبة 20% كافية للقول بوجود رقابة، و قد اعتمدت نسبة 20% من قبل مصرف لبنان فيما يتعلق بالحسابات المجمدة.

و بالواقع تسعى العديد من البلدان اليوم الى جذب الكم الأكبر من الإستثمارات عبر اتباع سلسلة من الإجراءات الإقتصادية و المالية، ومنها إقرار العديد من الحوافز الضريبية لجذب اكبر عدد ممكن من المساهمين لا سيما الأجانب.

و عليه، سنسلط الضوء في هذا المطلب على دور الحوافز الضريبية في جذب المساهمين الأجانب (فقرة أولى)، ومن ثم سنعرض لمستقبل الإستثمار اللبناني في ضوء المتغيرات الدولية(فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: دور الحوافز الضريبية في جذب المساهمين الأجانب

من أجل السعي الى جلب المزيد من الإستثمارات الأجنبية، تميل الدول الراغبة بالإستثمار الى منح العديد من الحوافز التي من شأنها أن تشجع المستثمرين على اتخاذ قرار الإستثمار في هذه البلدان، لإدراكها من تأثير هذه الإستثمارات الأجنبية على زيادة معدلات النمو الإقتصادي، و تحقيق التنمية الإقتصادية و الإجتماعية، و من بين هذه الحوافز، الحوافز الضريبية، و التي تؤثر بشكل مباشر على نسبة العوائد المتوقعة، لأنه كما هو معلوم فإن المستثمر يوازن بين عوائد الإستثمار التي يسعى للحصول عليها، و بين المخاطر التي يتحملها في سبيل الحصول على هذه العوائد، فإذا ما قدمت له الدولة الراغبة في الإستثمار من عناصر الموازنة ما يجعله يرجح كفة الإقدام على الإستثمار، فأنه يدفع رؤوس أمواله للإستثمار فيها. و على هذا النحو يعد تخفيف الأعباء الضريبية من عناصر هذه الموازنة، و لذلك نجد ان مختلف الدول تتقدم بمنح المستثمر المزيد من الحوافز و المزايا الضريبية،

بيد ان تأثير هذه الحوافز الضريبية يختلف من دولة لأخرى، و من نشاط لآخر، و ذلك طبقاً لاختلاف الأهداف التي تنوى الدولة تحقيقها من خلال سياسة وضع الحوافز و المزايا الضريبية. و لكن لدى إطلاعنا على بعض قوانين الإستثمار الحديثة، تبين لنا ان الإعفاء الضريبي هو من الحوافز الضريبية الأكثر شيوعاً و انتشاراً، نظراً لدوره الحيوي في تشجيع الإستثمارات، لذلك نفرغ الجهد في هذه الفقرة لتسليط الضوء على تنظيم هذه الحوافز على ضوء أحكام القانون اللبناني.

بادئ ذي بدء، يمكن القول بأن لبنان متميز في قدرته على استيعاب القدر الكبير من الإستثمارات الأجنبية و ذلك في ضوء مجموعة من الحوافز المشجعة التي تقدمها للمستثمرين، فالموقع الجغرافي و النظام الليبرالي الحر و الموارد البشرية الكفوءة و البيئة المالية الموثوقة و المنفتحة و فرص الإستثمار غير المستغلة بعد و الأعباء الضريبية المعتدلة، بحيث لا تتعدى حدودها القصوى(15%) بالنسبة للشركات و (21%) بالنسبة للأفراد و هي أدنى نسبة في العالم[135].

و لقد صدر في لبنان قانون لتشجيع الإستثمارات في عام 2001 و منح للمستثمر الراغب في الإستثمار العديد من الحوافز الضريبية، ففي بداية الأمر أخذ المشرع بنظام الإعفاءات الضريبية، و لم يفرّق بين المستثمرين في التمتع بهذه الميزة[136]. و أن الإعفاء الضريبي فيه ينصرف الى كل مجالات الإستثمار التي أوردها القانون، أو تلك التي يحددها مجلس الوزراء بناءً على اقتراح رئيس المجلس[137]. و انه فريد من نوعه من بين العديد من المشرعين، حيث تبنى العامل الجغرافي كأساس لمنح الحوافز و المزايا الإستثمارية، لإيصال رسالة الى المستثمر الأجنبي لتوجيه استثماراته الى المناطق الملائمة تحقيقاً لإنماء متوازن و عادل.

---

[135] شريككم للإستثمار في لبنان، ص 2، إصدار ضمن مجموعة من إصدارات المؤسسة العامة لتشجيع الإستثمارات في لبنان لسنة 2013، مقابلة أجراها الطالب طالب (سليمان) لنيل دبلوم الدراسات العليا في قانون الأعمال، مرجع سابق.

[136] تنص الفقرة الخامسة من المادة 1 من قانون الإستثمار اللبناني رقم 360 لعام 2001 على انه: " المستثمر: الشخص الطبيعي او المعنوي اللبناني او العربي او الأجنبي الذي يستثمر في لبنان وفقاً لأحكام هذا القانون".

[137] المادة 2 من قانون إستثمار اللبناني رقم 360 لسنة 2001.

الفقرة الثانية: مستقبل الإستثمار اللبناني في ضوء المتغيرات الدولية

عندما نتحدث عن الإستثمار الدولي فاننا بالطبع نعني الإستثمار الأجنبي على واقع الإقتصاد اللبناني و هذا ما تم تبيانه عندما عرضنا لمشروع صنين زينة لبنان، إذ تمنينا لو أصبح المشروع حقيقة واقعية و تم بالتالي إدخال رساميل و عائدات من مستثمرين أجانب ألا وهم حملة شهادات ال GDR، نظرا لما له من تداعيات إيجابية على واقع النمو الإقتصادي، بغض النظر عن المخالفات و السجالات التي سبق تبيانها. فمن منطلق إقتصادي بحت لا قانوني، يمكننا ان نجزم بأن شهادات ال GDR ليست بهذا المدلول السلبي أقله على ما سوف تنتجه من حركة وفيرة للرساميل بين سلسلة من البلدان، إذ ان هكذا مستثمرين بنوعية و كيفية جديدة و بشهادات لم يسبق ان تم التعامل بها في الإقتصاد اللبناني من شأنه ان تحدث تطوراً هائلاً في العائم المالية و الإقتصادية الأساسية للبلد.

و بالنظر الى البيئة القانونية في لبنان، نجدها بيئة حاضنة للإستثمارات، لا سيما بفعل وجود قانون السرية المصرفية لعام 1956 و الذي يُعتبر ضمانة كافية لكبار المستثمرين الأجانب كي يكتتبوا بأسهم الشركات اللبنانية، أو عبر الحصول على منافع إقتصادية من الأسهم الإسمية المملوكة من أشخاص لبنانيين. و بالفعل، هذا ما تم حصوله من قبل شركة GFIC التي تضم حملة شهادات ال GDR في مشروع صنين زينة لبنان، لكن التجاذبات السياسية و غيرها أدت الى عرقلة قيام المشروع و بالتالي الى تكبيد لبنان خسارة فادحة جراء عدم إنشاءه.

إلا ان نظرة شمولية لمستقبل الإستثمار الدولي و الأجنبي في لبنان، يدفعنا الى القول، انه على الرغم من وجود بيئة قانونية حاضنة لتعزيز المناخ الإستثماري و إستقطاب الرساميل الأجنبية، إلا ان الواقع الأمني و السياسي يعتبر الكف الثاني في الميزان. فإن جاز لنا القول سنقول ان السياسة و القانون هما وجهين لعملة واحدة. بمعنى ان القانون بمفرده لا يمكنه ان يجذب كبار المستثمرين فهشاشة الوضع السياسي و الأمني يؤدي الى تبديل وجهة الإستثمار لديهم. فالمعادلة تكميلية، إذ على الدولة ان تسارع بضبط الوضع الأمني و السياسي كي يكون للإستثمار الدولي تداعيات إيجابية على الواقع اللبناني الإقتصادي.

الخاتمة:

إن السعي الدؤوب لإجتذاب الإستثمارات الأجنبية، و حث المستثمرين على تنفيذ المشاريع الإقتصادية أو السياحية، يصطدم بقانون تملك الأجانب الذي يقف عقبة بسيطة من خلال حذر إمتلاك الأسهم أو العقارات إلا بنسبة معينة. الأمر الذي يضع المسؤولين أمام خيار ترجيح كفة الإستثمار في وقت يتعطش فيه الإقتصاد اللبناني إليه، أو تغليب شرعية القانون و إستبعاد اي مشروع يشكّل خرقاً لقانون تملك الأجانب، مهما كانت عوائد المشروع المالية و ما يتيحه من فرص عمل. و هذا ما يطرح إشكالية التوفيق بين دعم عجلة الإقتصاد الذي يتكئ على الأموال الأجنبية بصورة اساسية، و بين حق المستثمرين الأجانب في تملك نسبة معينة من الأسهم في مشاريعهم، و التي تضمن لهم التحكم بسياسية المشروع، و هذا ما لا يتوافق مع قانون تملك الأجانب. ما يدفعنا للتساؤل عن إمكانية منح إستثناءات لتنفيذ بعض المشاريع الإستراتيجية الحيوية، التي تدر على لبنان أموال ضخمة و فرص عمل منتظرة، و ذلك باصدار المراسيم اللازمة، و السماح بتخطي عقدة الكوتا المعينة في قانون تملك الأجانب التي لا يسمح بتجاوزها. إن الجواب بالنفي لا يشير الى استحالة خرق القانون، خاصة في زمن ابتكار اساليب الإلتفاف عليه. لكن من منطلق ان تعديلاً بسيطاً طرأ على هذا القانون أثار ضجة سياسية و قانونية عند إجرائه (تعديل 2001)، فكيف بمحاولة إلغائه أو خرقه. أكثر من ذلك، إن احترام هذا القانون يأخذ منحى وطني و سياسي بإمتياز من قبل شريحة كبيرة من اللبنانيين، تجد فيه ضمانة مانعة لمشروع التوطين و إنعكاساته الطائفية، في بلدٍ صغير كلبنان تتداخل قضاياه مجتمعة الى حد التشابك، ما قد يجعل من ملكية اسهم مشروع سياحي قضية قانونية و سياسية و وطنية، تستحوذ ترقّب و تقصّي المعنيين لإجلاء حقيقة المشروع و مصدر رأسماله و جنسية مالكيه. من هنا، شكّل مشروع صنين زينة لبنان صورة جلية تعكس الواقع العملي للإعتبارات الإقتصادية و القانونية السابق ذكرها.

إنشغلت الأوساط اللبنانية بأطيافها السياسية و الإعلامية و الإجتماعية بمشروع " صنين زينة لبنان" الذي انطلقت فكرته عام 2004، حيث تم الإكتتاب بالأسهم و لا سيما سندات ال GDR من رجال أعمال أجانب و سعوديين بصورة خاصة، من خلال شركة السلام هولدينغ السعودية التي تعتبر من

المشاركيين الأوائل في فكرة و تمويل المشروع،[138] و أعلنوا انهم يقيمون رهناً على كامل الأسهم عن طريق GDR، التي تمثل نسبة مئة بالمئة من اسهم الشركة، ما يعني إعطاء جميع الفوائد الإقتصادية الخاصة بالشركة الى حملة ال GDR، و هذا يجعل منهم حملة الأسهم الحقيقين.

أمام هذا الوضع الغامض، سرت شائعات مفادها ان أرض المشروع تُشترى لتوطين الفلسطينيين، الأمر الذي حضَ الباعة الى وضع بند في العقد يُشترط عدم استخدامها في هذا الإطار. و بدورها توقفت الدوائر العقارية الرسمية عن تسجيل العقارات المشتراة، بانتظار القرار الفاصل الصادر عن مجلس الوزراء. إزاء هذا الوضع، طلب مجلس الوزراء من وزير المالية إعداد دراسة تفصيلية عن المشروع في ضوء الأحكام القانونية المرعية الإجراء، و لا سيما قانون تملك الأجانب، و بعدما رُفع الملف الى المجلس، حُسم السجال و تم تمرير المشروع، فما كان من امين السجل العقاري إلا الإمتثال و التصرف وفقا لقرار مجلس الوزراء و الملف الرسمي. و في الواقع، إن طرح هذا الموضوع في بلد غير لبنان، و بالرغم من اهميته، كان ليُبحث في مجلس بلدي، بعد مراقبة مسؤولي السجل العقاري مدى موافقته للقوانين المرعية الإجراء، ثم تأتي الخلاصة الى مجلس الوزراء ليبت بها كبند عادي على جدول أعماله، و لكن لبنان و صنينه المتربع فوقه، ينتظر زينته ليس من وراء مشروع تنفذه شركة السلام، و إنما من سلام يلتزم به رجال دولة يعرفون أرضهم و محيطهم و ما يدور من حولهم.[139]

فرضت تشريعات عربية متعددة شرط الجنسية، بحيث يتعذر بموجبها على المساهم التفرغ عن اسهمه ما لم يراع الشروط المفروضة قانوناً، كما لو فرض ان يكونوا من المواطنيين فقط، او من رعايا دول عربية، و قد يتناول القيد حظر بيع الأسهم الى عدو او اي شخص مقيم في ارض محتلة من العدو. و على الشركات مراعاة هذه القيود عن طريق مراقبة سجل الأسهم، و الإمتناع عن قيد التفرغ المخل

---

[138] السلام السعودية تبيع جزءاً من محفظتها الإستثمارية في " صنين زينة لبنان"، جريدة الوطن، الرياض، العدد 1327، السنة الرابعة، الثلاثاء 18 أيار 2004، www.alwatan.comsa/daily/ تاريخ الإطلاع ب 2017\1\4.

[139] نقلاً عن محمد سعيد الرز، مدير مكتب " السياسة " في بيروت، www.alseyassah.com

بالنسبة المعينة، و ذلك بالطبع حماية للمصالح الوطنية في الشركات التجارية بالنظر الى دورها الإقتصادي الهام. و يُبطل كل تصرف أو تعامل أو قرار مخالف لهذا القيد، مع الحق بالمطالبة بالتعويض عند الإقتضاء.

ينعكس مفهوم مراعاة جنسية المتفرغ عن الأسهم، على القيد المتعلق بجنسية اعضاء مجلس الإدارة في الشركة المغفلة. فوفقاً لنص المادة 144 فقرة 2 من قانون التجارة اللبناني، يجب ان تكون اكثرية أعضاء مجلس الإدارة من الجنسية اللبنانية. يوجب هذا المنع بصورة غير مباشرة عدم تفرغ عضو مجلس الإدارة اللبناني عن اسهمه إلا للبناني، لتجنب الخلل في نسبة الأكثرية المفروضة قانوناً أو التي قد تفرضها انظمة الشركات، كما هو الحال في المرسوم الإشتراعي 2537 الذي كرَس النظام الأساسي لسوليدير، و أوجب ان يكون ثلثي اعضاء مجلس الإدارة إلزاميا من اللبنانيين. و قد عدّل مجلس إدارة شركة سوليدير في 26 ايلول 1997 المادة التاسعة من نظام الشركة، حيث تقرر رفع القيود التي كانت مفروضة على تملك الأجانب غير العرب للأسهم الإسمية في الشركة و السماح بتداولها، من دون المساس بقاعدة الملكية المسموح بها للمساهم الواحد و هي 1% كحد اقصى.[140] و الراجح ان يتناول المنع أيضاً انتقال الأسهم بالإرث، فإذا كان للعضو ورثة غير لبنانيين، وجب ادخال الأسهم في نصيب الورثة اللبنانيين، أو إفساح المجال للورثة الأجانب لبيع نصيبهم من الأسهم للبنانيين، و إذا تعذّر يعود للدولة إمتلاكها كمستحقة للإرث لإنتفاء وجود الورثة. و إذا رفضت الدولة ذلك، جاز للشركة الإحتفاظ بالأسهم كما في حالة الإسترداد، على ان تعمد الى بيعها لأشخاص لبنانيين. [141] كما تطبق نفس الأحكام على الشركات التي تخضع لقوانين خاصة، كالشركات التي

---

[140] رفع القيود عن تملك الأجانب في اسهم شركة سوليدير، كساندر، الأعمال و الإقتصاد، 1997، (7- 12)، ص 730.

[141] إدوار (عيد)، الشركات التجارية، مرجع سابق، ص 350

يكون موضوعها إستثمار مصلحة عامة،[142] حيث تخضع اسهم المساهمين او أعضاء مجلس الإدارة لقيد أغلبية معينة، كأن تكون ثلث اسهم الشركة اسهما اسمية لمساهمين لبنانيين، و يحظر التفرغ عنها للأجانب تحت طائلة البطلان، و لم يورد القانون التجاري قيوداً على جنسية رئيس مجلس الإدارة، فتطبق أحكام تفرغ أعضاء مجلس الإدارة عن اسهمهم بصفته فرد منهم، اي بوجوب الإلتزام بالقيد إذا كان لبنانياً و العكس صحيح.

فلذلك يقتضي ايضا التنبه للثغرات و النواقص الكامنة في التشريع اللبناني، لا سيما لجهة إيفاء بعض حملة الأسهم اللبنانيين و الأجانب على السواء قيمة أسهمهم مما يُعتبر قسمة مستترة لأموال الشركة و يجب عليهم رد ما إستولوا عليه في حال إفلاس الشركة تحقيقيا لمبدأ المساواة بين الدائنين.

و كذلك يجب التبصر و أخذ الحيطة عند بيع الحقوق الإقتصادية (كأرباح الأسهم) لشركة عقارية من الشركات اللبنانية الصرف، لأشخاص غير لبنانيين بدون الحصول على ترخيص وفقا للأصول و الذي لا يشكل تصرفا باطلا، بل هو صحيح، على شرط الا يتناول البيع الملكية العقارية لعقارات الشركة .

و من المعلوم قانونا ان الحقوق المعطاة لمالك الأسهم في شركة مغفلة تشمل حقوقا مالية و اقتصادية كما تشمل حقوقا اخرى كحق التصويت و حق حضور الجمعيات العمومية، و لا يميز القانون بين تلك الحقوق فيعتبر قسما منها اساسيا و القسم الآخر غير اساسي، و بالتالي لا يمكن القول انه يجوز التنازل عن الحقوق الإقتصادية بصورة دائمة و غير قابلة للرجوع دون نص قانوني صريح يجيز ذلك، كما انه لا يمكن بالأخص القول ان مثل هذا التنازل (على فرض جوازه) هو واقع على حقوق غير أساسية و لا يفقد المالك المسجل للأسهم ملكيته الفعلية لتلك الأسهم.

---

[142] تنص المادة 78 من قانون التجارة اللبناني" يجب ان يكون ثلث رأسمال الشركات المغفلة التي يكون موضوعها استثمار مصلحة عامة أسهماً اسمية لمساهمين لبنانيين، و لا يصح التفرغ عن هذه الأسهم بأية صفة كانت إلا لمساهمين لبنانيين تحت طائلة البطلان".

فالحقوق المالية الإقتصادية هي حقوق اساسية كغيرها من حقوق مالك الأسهم، و التنازل عنها يجعل هذا المالك ناقص الملكية و بالتالي يجعل ملكيته الفعلية منقوصة ان لم تكن شبه معدومة، مما يخالف نص و روح قانون تملك الأجانب للعقارات الذي أراد ان يشدد على الملكية الفعلية و حظّر لذلك اي عقد عن طريق شخص مستعار كما شدّد على مفهوم الشركة اللبنانية الصرف، و حظّر التفرغ الى غير اللبناني.

فعليه، يقتضي العمل بجملة توصيات، من ضمنها :

- إنشاء مركز للأبحاث يجمع و ينسق المعلومات في الحقل العقاري و البناء، و يتابع تطور السوق العقاري و يسهل مهمة من يريدون التوظيف في هذا القطاع بوضع المعلومات المتوفرة لديه بتصرفهم .
- إنطلاقا من واقع القوانين اللبنانية لا يمكن ضبطها بسبب الفساد المستشري، و انطلاقا من ان الواقع الطائفي يحتم مراعاة مخاوف كل الأطراف، يبدو إقتراح الإيجار الطويل الأمد حلا مقبولا لأنه يسمح بطمأنة اللبنانيين الى ان ملكية الأرض باقية معهم على المدى الطويل، و لا يؤثر ذلك على عجلة الإستثمارات الأجنبية و المحلية. و هذا النهج معتمد في أملاك الأوقاف الدينية حيث يمنع بيع الأرض و يستعاض عنه بالإيجار الطويل الأمد. و تظهر هذه التجربة إهتمام المستثمرين بهذا النوع من الإستثمارات.
- يجب وضع قيود للقانون رقم 2001\296 كي لا يتم الإعتداء على مبدأ ميثاقي و توافقي في لبنان. فاليوم عندنا نص دستوري يقول" لا توطين ولا تجزئة و لا تقسيم". فكل قانون يمكن ان يؤدي بصورة غير مباشرة لهذا الأمر يجب ان لا يمر في مجلس النواب.
- يجب ان يكون تملك الأجنبي بحسب واقع الأرض او نوعها و قابليتها للإستثمار في القطاع العقاري، و بدلاً من التنازل عن ملكية الأرض للشخص المعنوي ان يعطي حق مساقاة او حكر لمدة معينة تصل الى 99 سنة غير قابلة للتجديد، بهذا يستفيد الأجنبي لجهة الإستثمار كما لو كان مالكا و تبقى الأرض ملكا للوطن.

و أخيرا لا يسعنا سوى ان نتساءل، هل ان الإعتبار الشخصي في الشركات المساهمة العقارية و أحكام قوانين تملك الأجانب التي تحاول ان تراعي مسألة السيادة الوطنية ستصمد أمام محاولات تحرير هذين المجالين من القيود و السير نحو توحيد القواعد الموضوعية التي تحكم هذه المجالات بسبب العولمة و ما تقوم به منظمة التجارة العالمية ؟

قائمة المراجع

المراجع العامة باللغة العربية

- الحداد (حفيظة)، **الموجز في الجنسية اللبنانية و مركز الأجانب**، منشورات الحلبي الحقوقية،2002
- ابو السعود (رمضان)، **الوسيط في القانون الزراعي**، الطبعة الأولى، 1990
- الأحمد (محمد سليمان)، **فلسفة الحق**، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لم يذكر تاريخ النشر
- أباظة (أبراهيم دسوقي) و الغنام (عبد العزيز)، **تاريخ الفكر السياسي**، منشورات دار النجاة، بيروت، 1973
- النقيب (عاطف)، **نظرية العقد**، منشورات عويدات، بيروت
- الهواري (سيد)، **أساسيات إدارة البنوك**، مكتبة عين شمس، بغداد، 1976
- السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية**، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000
- العبيدي (علي هادي)، **الوجيز فيشرح القانون المدني:الحقوق العينية الأصلية و التبعية**، دار الثقافة للنشر و التوزيع،2011
- المصري (حسني)، **فكرة الترست و عقد الإستثمار المشترك في القيم المنقولة**، القاهرة، 1995
- العريني (محمد)، **القانون التجاري اللبناني**، الدار الجامعية، 1985، بند 214
- العوجي (مصطفى)، العقد، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لم يذكر سنة النشر
- باتيفول، **القانون الدولي الخاص**، باريس، 1981، الطبعة السابعة، الجزء الأول
- جعفر(علي) و فرحات (غالب)، **تاريخ القانون**، بيروت،2011

- جرمان (ميشال)، **المطول في القانون التجاري**، ترجمة:منصور القاضي و د.سليم حداد، لم يذكر دار النشر،2008
- عكاشة (محمد عبد العال)، **أحكام الجنسية اللبنانية و مركز الأجانب**، الدار الجامعية للطباعة و النشر،1999
- عرب (سلامة فارس)، **الوسيط في القانون التجاري**، الجزء الثاني- الشركات التجارية، دار النهضة العربية،2010
- عبد العزيز شيحا(ابراهيم)، **الوجيز في النظم السياسية و القانون الدستوري**، الدار الجامعية، بيروت، 1995
- عبد الرحيم (ثروت)، **الأسس القانونية لعقد الشركة، القانون التجاري المصري**، ج1، دار النهضة العربية، 1978
- عبده غانم (روبير)، **محاضرات في القانون التجاري**، مطبعة كريدية، 2012
- عزت (عبد القادر)، **الشركات التجارية**، لم يذكر دار النشر، 1996
- عوض (علي جمال الدين)، **عمليات البنوك من الوجهة القانونية**، دار النهضة العربية، القاهرة، 1960
- عبد الكريم سلامة (أحمد)، **القانون الدولي الخاص النوعي الإلكتروني السياحي البيئي**، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة
- عبدالله (عزالدين)، **القانون الدولي الخاص، تنازع القوانين و تنازع الإختصاص القضائي الدوليين**، الجزء الثاني، الصبعة السادسة، 1969.
- عيد (إدوار)، الأسناد التجارية، الجزء الأول، بيروت، 1966
- قاسم (محمد حسن)، **موجز الحقوق العينية الأصلية**، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006
- كاظم (مراد)، **البورصة أفضل الطرق في نجاح الإستثمارات المالية**، الطبعة الثانية، 1967
- كمال طه (مصطفى)، **الأوراق التجارية و الإفلاس**، الطبعة الثانية، 1975

- كرم (جوزف)، **الجنسية اللبنانية بين القانون و الواقع**، عام 1993، بيروت، لم يُذكر دار النشر
- مغربل (صفاء)، القانون التجاري اللبناني، الشركات التجارية، بيروت، 2004
- منصور (سامي) و العجوز (أسامه)، **دروس في القانون الدولي الخاص**، 1999، بيروت
- مسلم (أحمد)، **موجز القانون الدولي المقارن في مصر و لبنان**، دار النهضة العربية، 1996
- ناصيف (الياس)، **موسوعة الشركات التجارية**، الجزء 16، لم يذكر دار النشر.

المراجع الخاصة باللغة العربية

- أبو العلا علي (أبو العلا النمر)، **تملك الأجانب للعقارات و المنقولات في القانونين المصري و المقارن**، دار النهضة العربية، 1997
- المجذوب (محمد)، **اللاجئون الفلسطينيون في لبنان بين رفض التوطين و حق العودة**، دار بلال للطباعة و النشر، بيروت، 2001.
- الخويري (بياروإنطوان)، **الشركات العقارية و المؤسسات العامة العقارية في السياسة الإنمائية و الإقتصادية**، لم يذكر مكان النشر،2002
- الجمال (مصطفى)، **نظام الملكية**،ا لدار الجامعية،1987
- الكرم (عصام)، **قانون الشركة العقارية:النصوص التشريعية و التنظيمية،مناقشات مجلس النواب و اللجان المشتركة**، الناشر: شركة المطبوعات،1994
- رمضان (زياد)، **مبادئ الإستثمار الحقيقي و المالي**، دار وائل للنشر، 1998
- شدراوي (جورج)، **حق الملكية العقارية**، الناشر:المؤسسة الحديثة للكتاب، تاريخ النشر 2012

- عبد المنعم موسى (إبراهيم)، **الإعتبار الشخصي في شركات الأموال وقانون تملك الأجانب للعقارات**، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008
- عيد (إدوار)، **الشركات التجارية**، الناشر :د.ن،2002
- عبد ربه (محمد)، **طريقك إلى البورصة و مخاطر الإعتماد على البيانات المحاسبية عند تقييمك للإستثمار في سوق الأوراق المالية**، الدار الجامعية، 2000
- ناصيف (الياس)، **موسوعة الشركات التجارية**، الجزء السادس عشر- انواع خاصة من الشركات، لم يذكر اسم دار النشر، تاريخ النشر 2008

القوانين اللبنانية

- القانون الصادر بمرسوم رقم 11614 تاريخ1\4\1969 المتعلق بتملك غير اللبنانين للحقوق العينية العقارية
- القانون الصادر بموجب القرار رقم 3339 تاريخ 12\11\1930 المتعلق بالملكية العقارية
- قانون تنظيم الدخول الى لبنان و الإقامة فيه و الخروج منه، 10 تموز 1962و مُعدل بموجب القانون رقم 173 تاريخ 14\2\2000
- قانون الإستثمار اللبناني رقم 360 لعام 2001
- قانون التجارة اللبناني الصادر بالمرسوم الإشتراعي رقم 304 تاريخ 24\12\1942
- المرسوم رقم959 تاريخ29\12\1965 المتعلق بتنظيم الشركات العقارية
- المرسوم رقم 117\91 المتعلق بنظام شركة سوليدير

المراجع باللغة الفرنسية

- Y.Loussouarn, **Droit international Prive**, 2ed, Dalloz, Paris. 1980
- Pierre André TAGUIEFF, **l'origine et le développement des idées morales,** paris, 1928, TI p.381

- l, favoreuet Philip, **les grandes décisions du conseil constitutionnel**, Sir, Paris 1993
- Bessel Cheaib, **les GDR et droit libanais**, article, non public, 2004
- M.Gozian et A .Viandier, Droit des societies, 3emeedition, Paris, 1990
- M.Gozian, A.Thierry, LesSocietes civiles immobilieres, guide pratique, Litec, 2008

المراجع باللغة الإنكليزية

- PETER BEHRENS, **INTERNATIONAL COMPANY LAW**, in view of centros decision of the ECJ, European Business Organization Law Cambridge, printed in the United Kingdom at the University Press, 2004.
- M.SORNARAJAH, **The International Law On Foreign Investment**, Second Edition, Cambridge, printed in the united Kingdom at the university press, 2004.
- Siheil.El-Natour, **Real estate owner ship for Palestinian Refuges in Lebanon**, Human Development center, 2012.

الدراسات و المقالات:

- شعيب (عبد السلام) و شاوول (جوزف)، "**ملكية العقارات في مشروع صنين على ضوء أحكام القانون اللبناني المتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية**"، منشورة في المؤسسة القانونية للتحكيم و الدراسات و الإستشارات، بيروت، 20 آذار، 2004

- خشان (فارس)، "**التشريع و الإستشارات تفتي بعدم مخالفة "صنين" لتملك الأجانب**"، منشورة في صحيفة المستقبل، 9 نيسان، 2004
- سيوفي (مارسيل)، ابو سليمان (شاكر)، جريج (رمزي)، و نحاس (سامي)، " **تعديل المادة التاسعة من نظام سوليدير**"، منشورة في جريدة النهار، العدد 1372، تاريخ 1997\10\17.
- عجاقة (جوزف)، "**القانون التجاري اللبناني و الإنترنت**"، منشورة في مجلة العدل، 2013، العدد 4، ص 5
- عبدالله زخيا (يوسف)، **العقود بالمراسلة في القانون اللبناني و القانون المقارن**، منشورة في كساندر، 2005 (8-5)، ص 1587.
- شحاته (ابراهيم)،" **أهم المسائل الخلافية في تكوين هيئة دولية لضمان الإستثمارات الأجنبية**"، منشورة في مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية، تصدر عن أساتذة كلية الحقوق بجامعة عين شمس، يوليو 1970، العدد الثاني، السنة الثانية عشرة، مطبعة جامعة عين شمس، ص 549.
- **رفع القيود عن تملك الأجانب في اسهم شركة سوليدير**، لم يذكر اسم الكاتب، كساندر، الأعمال و الإقتصاد، 1997، (7- 12)، ص 730.
- مغبغب (نعيم)، **دراسة في القانون العقاري المقارن**، 2000، غير منشورة، ص 90.

الأطروحات و الرسائل:

- الحاج (حكمت)، **عوائق التحكيم في القانون اللبناني**، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في قانون الأعمال، الجامعة العربية، بيروت، 2013
- إياد (البردان)، **النظام القانوني لشركة سوليدير**، دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع اللبناني، رسالة لنيل شهادة الدراسات العليا في قانون الأعمال، إشراف د. سامي (عبدالله) ، بيروت، 1997-1998، ص 129.

- طالب (سليمان)، **الضمانات التشريعية لحماية الإستثمار الأجنبي**، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، إشراف د. محمد حسن (قاسم)، جامعة بيروت العربية، بيروت، 2014، ص 62.
- عويدات (أنيس)، **النظام القانوني لتبادل الأسهم و الحصص في الشركات التجارية**، رسالة لنيل الدبلوم، إشراف د.مغربل (صفاء)،2010
- منال (سويد)، **حق التفرغ عن الأسهم في الشركة المغفلة**، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في قانون الأعمال، إشراف د. عبده (غصوب)، الجامعة اللبنانية، بيروت، 2008، ص 58.

الأحكام و القرارات القضائية:

<u>الصادرة عن المحاكم اللبنانية:</u>

- محكمة إستئناف جبل لبنان، غرفة أولى، القرار رقم 190 تاريخ 16\6\1972، العدل، سنة 1973 ص 101. و في قرار آخر رقم 58، الصادر بتاريخ 10\10\2013، منشور في صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2013، ص 332.
- محكمة التمييز المدنية، القرار رقم 15، 21 كانون الأول 1984، العدل ، عدد2، 1985، ص 201.
- محكمة الدرجة الأولى، جبل لبنان، الغرفة الثالثة، القرار رقم 163، 22\5\2008، منشور في العدل، عدد 4،2010، ص 120.
- محكمة البداية بيروت، الغرفة الخامسة، القرار رقم 172، تاريخ 10\6\2010، منشور في العدل، عدد 4،2010.
- القاضي المنفرد المدني في "صيدا"، بتاريخ 14\10\2010، الناظر في الدعاوى العقارية، العدل، 2012، العدد الأول، ص 411 و ما يليها.
- محكمة التمييز المدنية، الغرفة التاسعة، القرار رقم 7، بتاريخ 29\1\2009 و المنشور في العدل لعام 2010 العدد الأول صفحة 179 و ما يليها.

- محكمة إستئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة، القرار رقم 1، تاريخ 2008\1\3، منشور في كساندر، 2008، ص 210.
- محكمة إستئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة، القرار رقم 79، تاريخ 2008\5\15، المنشور في كساندر، 2008، ص 215.
- الغرفة الأولى لدى محكمة التمييز المدنية، الغرفة الأولى، القرار رقم 36 بتاريخ 1999\3\2، صادر في التمييز، ق.م.(قرارات مدنية)، 1999 ص 70.
- القاضي المنفرد المدني في "صيدا، الناظر في الدعاوى العقارية، القرار رقم 138،" بتاريخ 2010\10\14، المنشور في العدل، 2012، العدد الأول، ص 411.
- محمكة إستئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة، القراران رقم 1 و 79، تاريخ 2008\1\13 و 2008\5\15، المنشوران في كساندر، 2008، (1)، ص 210 و ما يليها.
- القاضي العقاري، جبل لبنان، القرار رقم 18 تاريخ 2010\2\18، منشور في المصنف السنوي في القضايا المدنية، تصنيف للإجتهادات الصادرة خلال عام 2010، و منشور في العدل، 2010، عدد 3، ص 1353.
- إستئناف جبل لبنان، الغرفة العاشرة، القرار رقم 576، تاريخ 2005\6\9، المنشور في كساندر، 2005، عدد6، ق 1347.
- محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم 20، تاريخ 1972\3\10، منشور في حاتم ج 144، ص 136، موسوعة القضايا العقارية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2011 .
- محكمة البداية، بيروت، القرار رقم 9، تاريخ 2015\1\1، منشور في العدل 2016، عدد2، ص 56 .
- محكمة الإستئناف المدنية، الغرفة الثالثة، بيروت، القرار رقم 34 تاريخ 1995\4\3، العدل، 1995، عدد 4، ص254
- محكمة الاستئناف المدنية،الغرفة الرابعة، بيروت،القرار رقم 78، تاريخ 1996\8\1، العدل،1997، عدد 1، ص 89.

- محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثالثة، القرار رقم 7، تاريخ 29\1\2009، العدل، 2008، عدد 2، ص 81.
- محكمة التمييز المدنية، القرار رقم 87، تاريخ 17\10\2000 ، العدل،2000 ، العدد 3، ص 77.
- محكمة الإستئناف المدنية، البقاع، غرفة ثانية، القرار رقم 685، تاريخ 3\4\1995، العدل 1996، ص 87.
- محكمة إستئناف جبل لبنان المدني ، الغرفة الثالثة، القرار رقم 113، تاريخ 1\8\1996، العدل، 1997، ص 98. و يراجع بهذا الشأن خلاصة الإجتهاد في النشرة القضائية للرئيس زين ص 8، مجلد رقم9
- محكمة الدرجة الأولى في بيروت، الغرفة الرابعة، القرار رقم 9، تاريخ 14\1\2015، عدل، 2016، عدد2، ص 119
- مجلس شورى الدولة، قرار رقم 34، تاريخ 12\4\1994، شركة هوتيول بول ش.م.ل\ الدولة، مجلة القضاء الإداري، 1995 ، ص 385
- محكمة التمييز المدنية، الغرفة الخامسة، القرا رقم 11، تاريخ 23\6\1987، منشور في باز، سنة 1987، ص 273-276

الصادرة عن المحاكم الفرنسية و الأجنبية

- C.E.Sect.19.1.1973, Soc. D'exploitation électrique de la rivière du Sant, AJ 1978, 358, Chron.Leger et Bayon; T.C.24 Avril 1978, Soc. Boulangerie du Kourou, D.1978, p584, Note De volve.
- International Court of Justice, Barcelona Traction Case, 1989
- The Dutch Supreme Court, Standard Chartered Bank ltd. V. Inland Revenue commissioners, No. 1160, 1996

المواقع الإلكترونية:

- www.lawyerslb.com
- https://www.arabfinance.com
- www.addiyar.com/article/700775-2532004-10
- http://mawdoo3.com
- www.alwatan.comsa/daily/
- www.alseyassah.com

الفهرس:

تصميم الدراسة

المقدمة..1

القسم الأول : الآليات القانونية لتملك الأجانب في الشركات العقارية 4

الفصل الأول: المبادئ القانونية التي ترعى تملك الأجانب للأموال غير المنقولة في لبنان.......6

المبحث الأول : مفهوم الأجنبي في الأنظمة العقارية.. 8

المطلب الأول: مفهوم الأجنبي كشخص طبيعي.. 9

الفقرة الأولى : حالة الشخص الطبيعي الأجنبي بشكل عام....................................11

الفقرة الثانية : اللاجئ في ميزان المعاملة بالمثل...12

المطلب الثاني : مفهوم الأجنبي كشخص إعتباري 19

الفقرة الأولى : موقف القانون اللبناني من الشركات الأجنبية.................................20

الفقرة الثانية المحفظة الإستثمارية في الشركات العقارية 21

المبحث الثاني : شروط تملك الأجنبي للحقوق العينية العقارية.................................23

المطلب الأول : الحد الأقصى لتملك الأجانب حقوقا عينية عقارية في لبنان..................24

الفقرة الأولى : إجراءات طلب الترخيص..26

الفقرة الثانية : إستثناءات الترخيص 27

الفقرة الثالثة: شروط خاصة للشركات اللبنانية المعتبرة بحكم الأجنبية........................29

المطلب الثاني : التعاقد على الحقوق الإقتصادية..30

الفقرة الأولى: حدود صحة إتفاق الرديف...31

الفقرة الثانية : موقف الإجتهاد اللبناني من إتفاقية الرديف.................................32

الفصل الثاني : جزاءات مخالفة شروط تملك الأجانب..34

المبحث الأول : مصير الإتفاقات المعقودة بين غير اللبنانيين................................34

المطلب الأول : بطلان الإتفاقات و الأعمال المعقودة خلافًا للقانون.........................35

الفقرة الأولى : أصحاب التمسك بالبطلان..36

الفقرة الثانية : جزاء المخالفين الفاعلين و شركائهم...37

المطلب الثاني : دور القضاء اللبناني في الرقابة على بيوعات الأجانب 37

الفقرة الأولى: مصير العقود الهادفة الى تملك الفلسطينيين...................................38

الفقرة الثانية: مصير قرارات تملك رعايا الدول العربية التي تفوق النسب المسموح بها قانونًا....38

المبحث الثاني : الآثار الناتجة عن ملكية السهم في تركز رؤوس الأموال.......................39

المطلب الأول: الجزاء المترتب على إستهلاك الأسهم بمختلف أنواعها 40

المطلب الثاني: معنى الشريك على اثر إصدار ج.د.ر و تخلي المساهم الأبدي عن حقوقه......41

القسم الثاني: الآليات العملية لتملك الأجانب في القطاع العقاري اللبناني.......................45

الفصل الأول: نظام الإستثمار المالي مصدرا لإشكاليات قانونية 46

المبحث الأول : إشكالية تأسيس سندات ال جي.دي.أر على الأسهم...........................47

المطلب ألأول : الهيكلية القانونية لمشروع صنين زينة لبنان.................................48

الفقرة الأولى : مدى قانونية التملك المقترح...50

الفقرة الثانية: مدى مخالفة شركة السلام للتطوير العقاري بتملكها الأسهم لأحكام قانون تملك الأجانب...52

الفقرة الثالثة: التسجيل الفعلي و التسجيل الصوري 53

الفقرة الرابعة : المنافع الإقتصادية للسهم...59

المطلب االثاني : الوصف القانوني لشهادات ال جي.دي.أر 60

الفقرة الأولى : أوجه التشابه و الإختلاف بين شهادات ال جي.دي .أر و سندات الدين التي تصدرها الشركات المغفلة 64

الفقرة الثانية: حقوق حاملي شهادات ال جي.دي.أر...65

الفقرة الثالثة: حق حل شركة السلام للتطوير العقاري بأكثرية 75% من قيمة شهادات ال GDR 66

المبحث الثاني : حق الأجانب الإستثنائي للتملك في سوليدير...............................68

المطلب الأول: حصر التداول بالأسهم في شركة سوليدير.....................................70

الفقرة الأولى: آثار قيود التداول 71

الفقرة الثانية : المصلحة المحمية من إساءة تقدير الأسهم العينية........................... 74

المطلب الثاني : خصوصية التداول الفوري لأسهم شركة سوليدير...............................75

الفقرة الأولى: التداول المباشر بالأسهم العينية 75

الفقرة الثانية: خصوصية التداول في البورصة 76

الفقرة الثالثة : خصوصية تحديد نسبة التملك في سوليدير.................................77

الفصل الثاني : نزاعات التملك العقاري في لبنان...79

المبحث الأول : دور القضاء في معاملات التسجيل العقاري 80

المطلب الأول: المنازعات العقارية التي تكون الدولة طرفاً فيها...............................81

المطلب الثاني :المنازعات العقارية بين الأطراف المدنيين.................................82

المبحث الثاني: التنازع القانوني الدولي في قضايا الإستثمار العقاري 84

المطلب الأول: القانون الذي تخضع له الحقوق المتعلقة بالأسهم.............................85

الفقرة الأولى: خضوع القضايا المتعلقة بالأسهم الإسمية لقانون جنسية الشركة 86

الفقرة الثانية: التفرغ عن الأسهم بالطرق غير المباشرة 87

المطلب الثاني: دور الإستثمار الدولي في تنمية الإقتصاد المتلقي............................88

الفقرة الأولى: دور الحوافز الضريبية في جذب المساهمين الأجانب 89

الفقرة الثانية : مستقبل الإستثمار اللبناني في ضوء المتغيرات الدولية.........................91

الخاتمة...92

قائمة المراجع:..98